

Handelsblatt  
**RESEARCH** INSTITUTE

# IMMOBILIENMÄRKTE

in den USA und Europa – eine Analyse



DEUTSCHE FINANCE GROUP



# IMMOBILIENMÄRKTE

in den USA und Europa – eine Analyse



DEUTSCHE FINANCE GROUP



# INHALT

<b>EDITORIAL</b>	<b>4</b>
<b>IMMOBILIEN FÜR JEDES ALTER</b>	<b>6</b>
<b>STECKBRIEF KONJUNKTUR</b>	<b>8</b>
<b>1. FAKTOR IMMOBILIE</b>	<b>10</b>
Wirtschaftsfaktor Immobilie	12
Wichtiger Pfeiler der Wirtschaft	14
Investmentfaktor Immobilie	16
Fluss des Geldes	18
Vielfalt in der Nutzung	20
<b>2. WOHNIMMOBILIEN</b>	<b>22</b>
Magnet Stadt	24
Eigenes Heim	26
Multifamily ist „in“	28
<b>3. GEWERBEIMMOBILIEN</b>	<b>30</b>
Gewerbeimmobilien fassen wieder Fuß	32
Büromarkt passt sich an	34
Einzelhandel im Zwiespalt	36
Logistik ist gefragt	38
<b>4. ALTERNATIVE IMMOBILIENNUTZUNGEN</b>	<b>40</b>
Hunger nach Wissen	42
Wohnbedarf ist hoch	44
Der silberne Tsunami rollt	46
Wohnen ist nicht gleich Wohnen	48
Tourismus ist ein gutes Investment	50
Zu viel Zeug, zu wenig Platz	52
<b>WERTSTEIGERND IN IMMOBILIEN INVESTIEREN</b>	<b>54</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>56</b>

# EDITORIAL

Der Immobilienmarkt in Deutschland boomt. Eigenheimbesitzer, die ihr Haus bewerten lassen, sind positiv überrascht, wie hoch der Preis ist, den sie bei einem Verkauf erzielen könnten. Käufer einer Eigentumswohnung sind über die Preisentwicklung der vergangenen Jahre fast erschrocken – insbesondere in den Großstädten und Ballungsräumen.

Damit rückt die Immobilienwirtschaft wieder stärker in den Fokus der Öffentlichkeit. Ein Wirtschaftssektor, der trotz seiner großen volkswirtschaftlichen Bedeutung in der Vergangenheit zu Unrecht etwas in Vergessenheit geraten war. Immobilien- und Bauwirtschaft sind immerhin für ein Sechstel des deutschen Bruttoinlandsprodukts verantwortlich – und ihre Rolle dürfte in der Zukunft noch größer werden.

## HOHE NACHFRAGE IN BALLUNGSRÄUMEN

Ein Grund für die Renaissance ist die zunehmende Urbanisierung, das heißt der Drang der Menschen und Unternehmen in die (großen) Städte. Nach Angaben der Vereinten Nationen sollen 2050 mehr als

84 Prozent aller Deutschen in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern leben. Blickt man über den Tellerrand hinaus, erkennt man, dass diese Entwicklung nicht auf Deutschland oder Europa beschränkt ist, sondern einen globalen Trend darstellt. Die wachsende Nachfrage in den Ballungsräumen trifft dort auf ein beschränktes Angebot an Bauland. In der Folge steigen die Preise und Mieten für Wohn- wie für Gewerbeimmobilien.

## ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE

Der zweite Grund für den Immobilienboom: Wohnungen oder Bürohäuser, Einzelhandelsflächen oder Lagerhallen, Studentenwohnheime oder Hotels sind nicht nur in Zeiten niedriger Zinsen eine attraktive Kapitalanlage. Wer in Immobilien investieren möchte, muss sich also nicht unbedingt eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus zulegen. Es stehen eine Vielzahl von Anlagemöglichkeiten zur Verfügung: Man kann sich weltweit an offenen oder geschlossenen Immobilienfonds beteiligen, Immobilienaktien kaufen oder durch Crowdfunding einen Teil einer Immobilie erwerben.

## EUROPA UND USA IM BLICK

Angesichts dieser Entwicklungen hat die Deutsche Finance Group gemeinsam mit dem Handelsblatt Research Institute auf wissenschaftlicher Grundlage die wichtigsten Fakten und Argumente zum Thema „Immobilienmärkte“ zusammengetragen. Im Mittelpunkt steht die Entwicklung der Immobilienmärkte in den Ländern Europas und in den USA sowie die Frage, wie Anleger davon profitieren können.

Als Darstellungsform bietet sich ein Factbook an. Denn die grafische Erläuterung komplexer Sachverhalte eröffnet einem breiten Leserkreis einen leichten Zugang zu dieser Thematik. Dennoch sind wir uns bewusst, dass mit Infografiken und eingängigen Statistiken allein das Thema Immobilienmärkte nicht erschöpfend behandelt werden kann. Allerdings sind wir davon überzeugt, damit eine seriöse Grundlage für eine weitergehende, fruchtbare Diskussion vorzulegen.



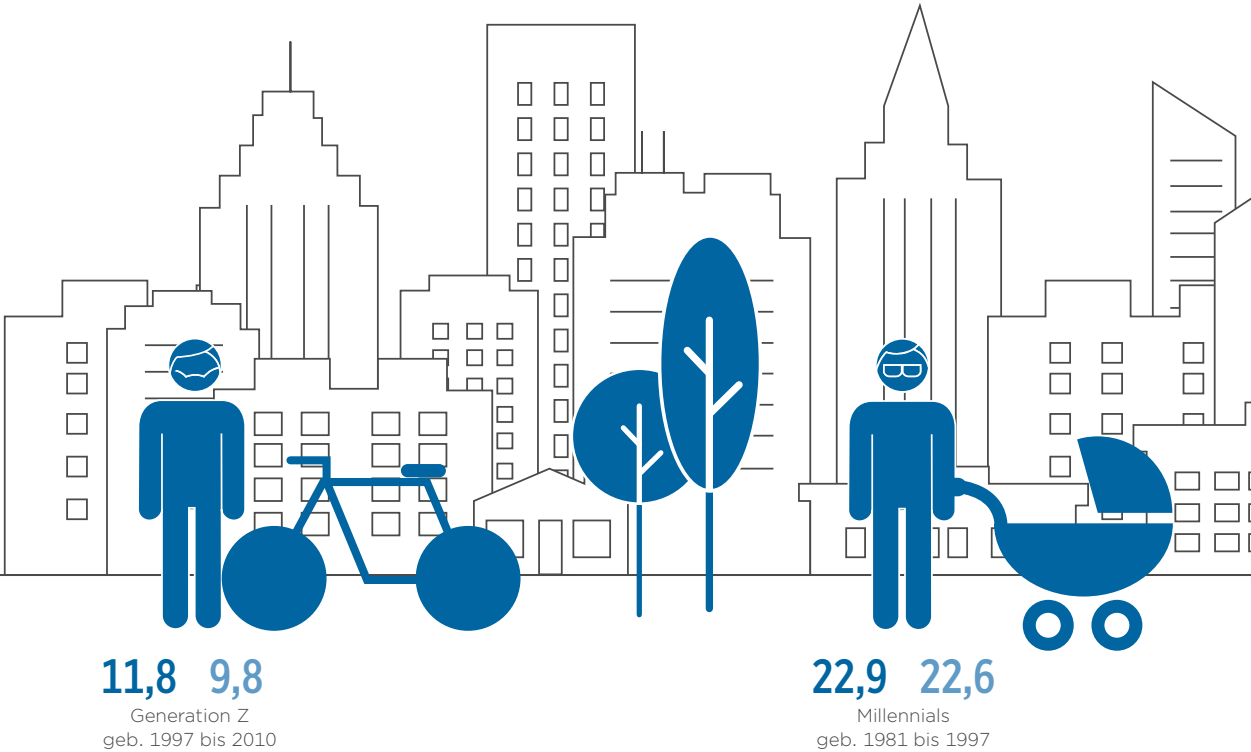
### **Dr. Jörg Lichter**

Head of Research  
Handelsblatt Research Institute

# IMMOBILIEN FÜR JEDES ALTER

Anteil an der Gesamtbevölkerung 2018,

in **EUROPA** und den **USA**, in %



Immobilien von Interesse für die jeweiligen Zielgruppen:

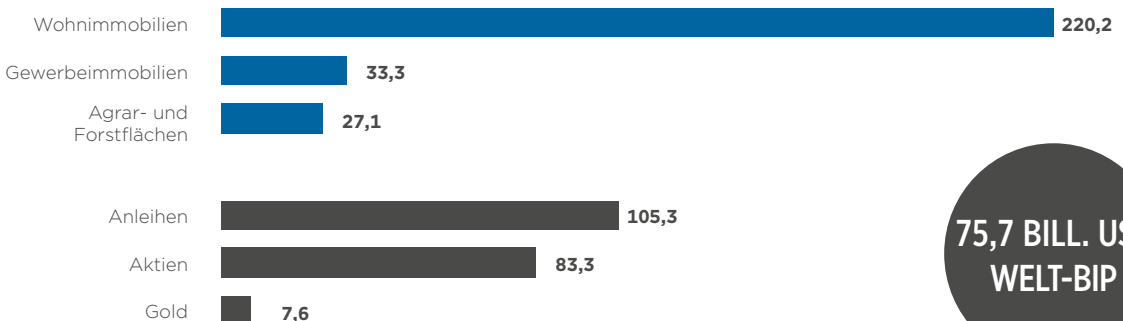
**WOHNIMMOBILIE, EINZELHANDEL, CO-WORKING-BÜRO**

**FLEXIBLE BÜROIMMOBILIEN, MIETIMMOBILIEN**

Quellen: US Census Bureau, Eurostat

## REAL ESTATE IST DIE GRÖSSTE ASSETKLASSE

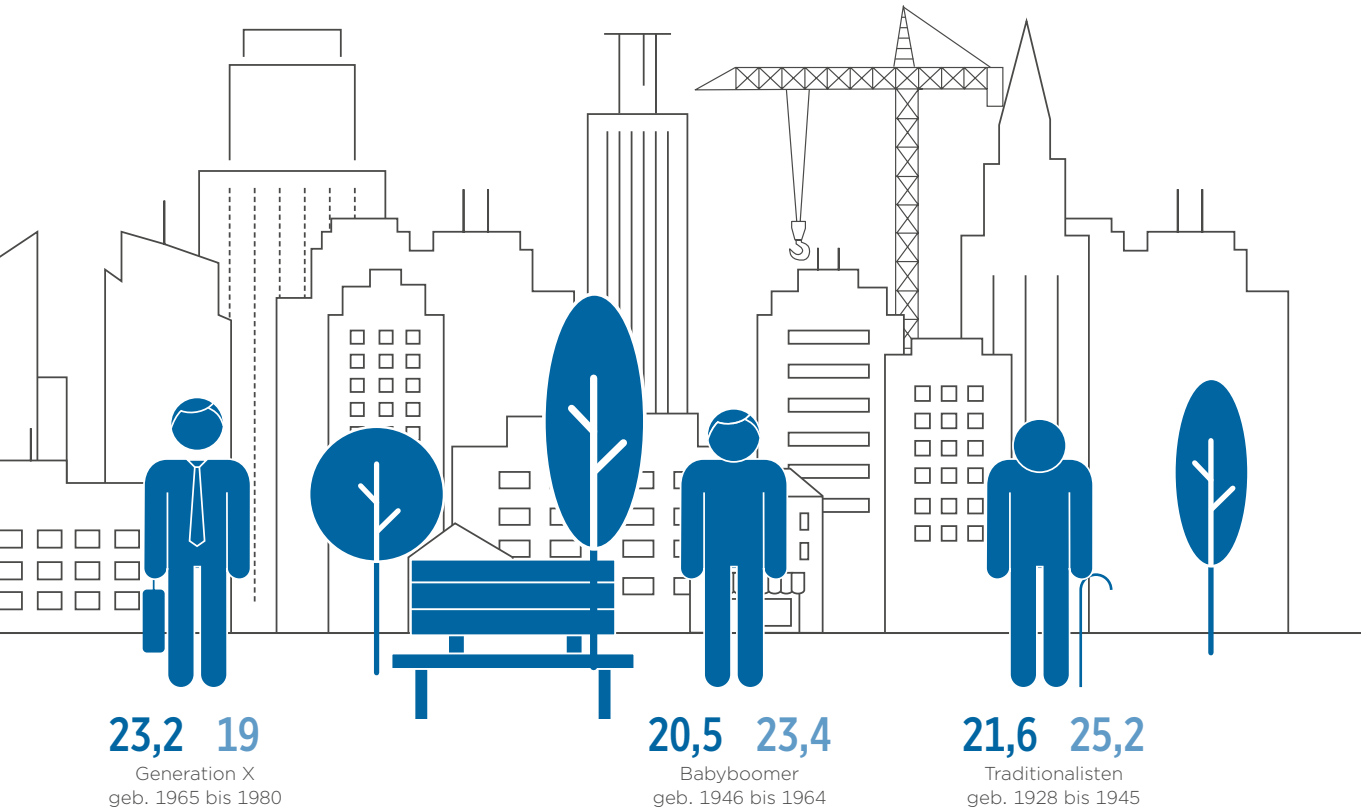
Anlagevermögen, in Bill. US\$, 2017



**75,7 BILL. US\$  
WELT-BIP**

Quelle: Savills World Research





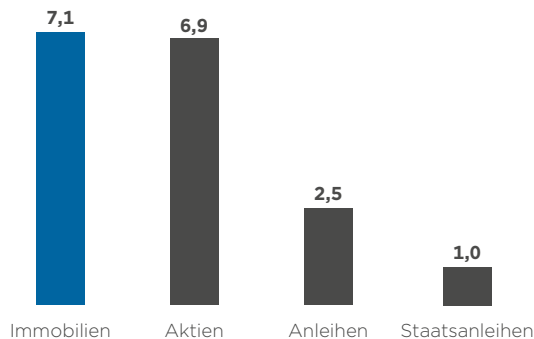
**LOGISTIK,  
MIETIMMOBILIEN**

**SENIOREN-  
RESIDENZEN**

**BETREUTES WOHNEN,  
PFLEGEHEIME**

**LANGFRISTIG WERTVOLL**

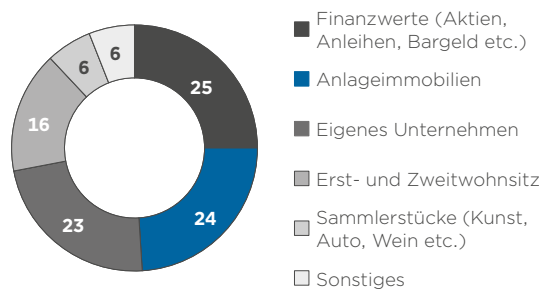
durchschnittliche jährliche Rendite,  
1870-2015, in %



Quelle: National Bureau of Economic Research

**WOHLHABENDE LEGEN AUCH  
IN IMMOBILIEN AN**

Vermögensverteilung von Super-  
reichen, 2017, in %



Quelle: Knight Frank

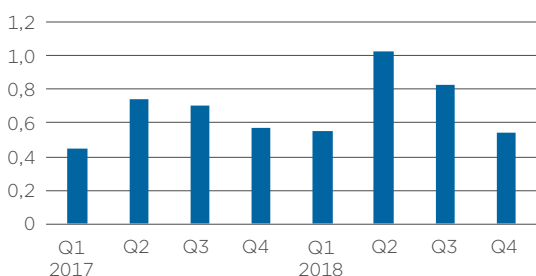
# STECKBRIEF KONJUNKTUR

Trotz einer sich abflachenden Wachstumskurve des Bruttoinlandsprodukts bleiben die Konjunkturaussichten in Europa und den USA auch in den kommenden Jahren positiv. Davon profitierten die Immobilienmärkte, denn die Nachfrage dürfte auf hohem Niveau anhalten. Gleichzeitig ist die Immobilienwirtschaft ein wichtiger Treiber der Wohlfahrtsentwicklung, denn die absehbar steigenden Bauinvestitionen tragen wesentlich zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung bei.

## BIP

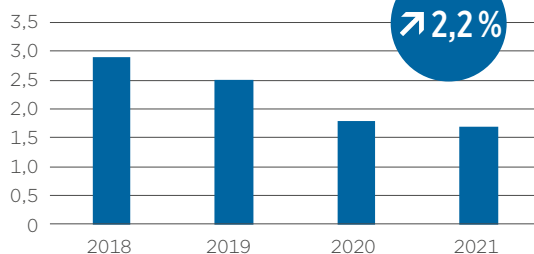
### USA

#### aktuelle Trends



Veränderung zum Vorquartal in %

#### Ausblick

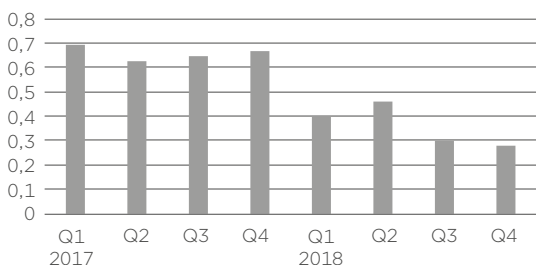


Veränderung zum Vorjahr in %

durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der letzten 20 Jahre

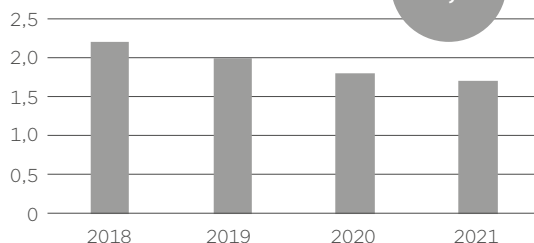
### EU

#### aktuelle Trends



Veränderung zum Vorquartal in %  
Quellen: Eurostat, Bureau of Economic Analysis, IWF

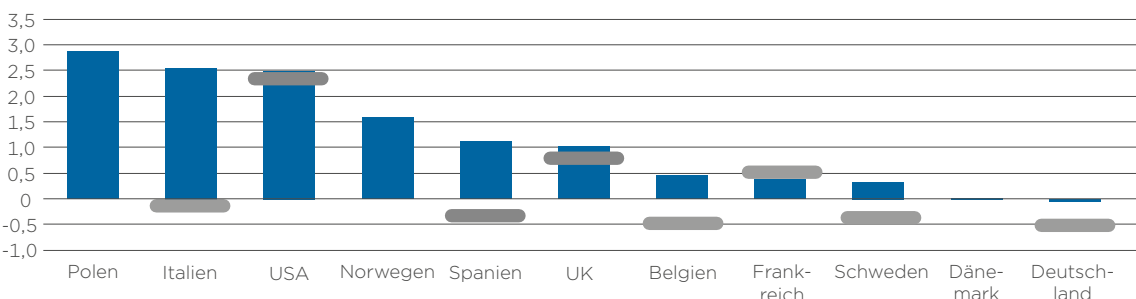
#### Ausblick



Veränderung zum Vorjahr in %

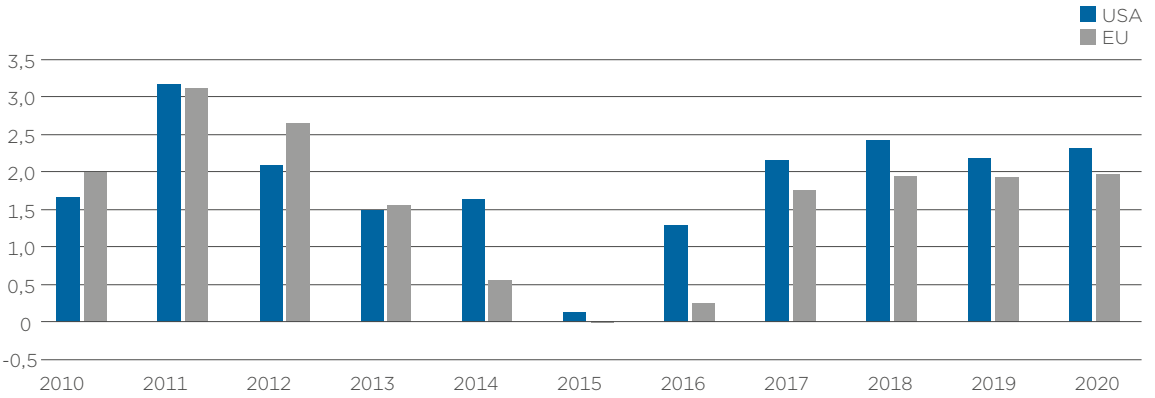
## KURZ- UND LANGFRISTIGE ZINSEN

■ 10-jährige Staatsanleihen  
■ 3-Monats-Schuldverschreibungen



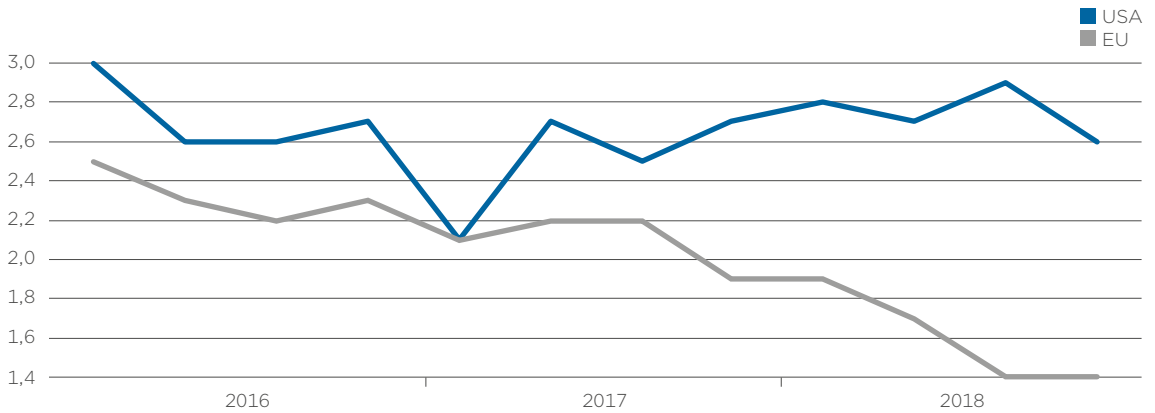
Rendite in %  
Quelle: Bloomberg

# INFLATION



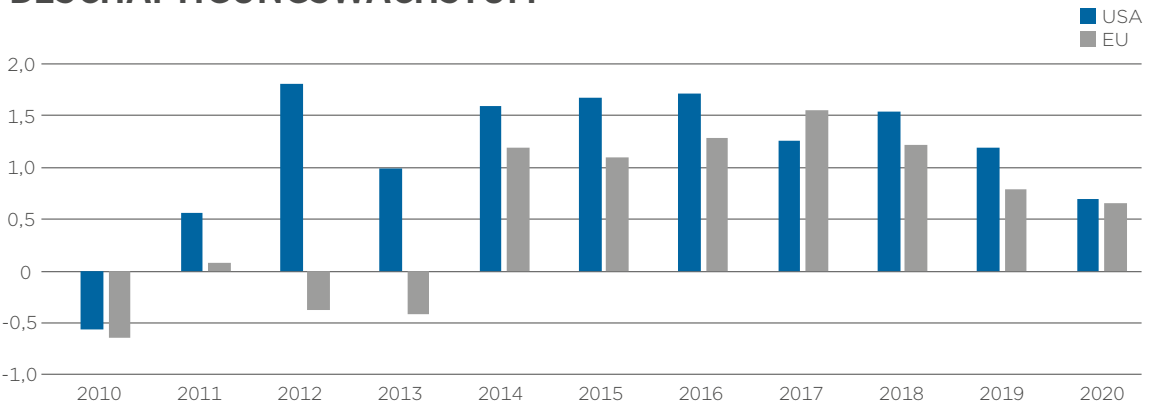
Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahr in %  
Quelle: IWF; Prognose ab 2019

# PRIVATER KONSUM



Veränderung der Konsumausgaben zum Vorjahresquartal in %  
Quelle: Thomson Reuters

# BESCHÄFTIGUNGSWACHSTUM



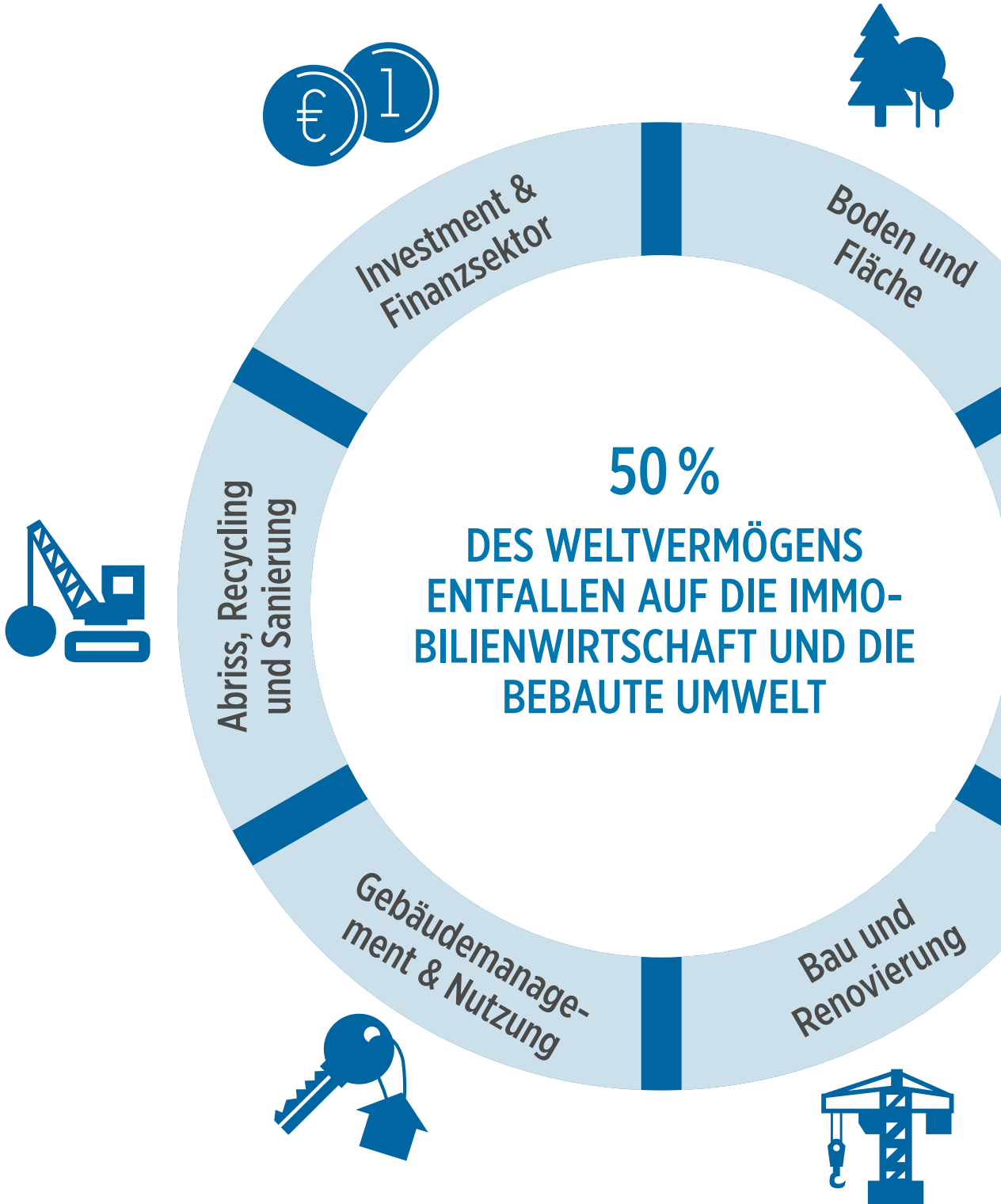
Veränderung der Gesamtbeschäftigtenzahl zum Vorjahr in %  
Quelle: EU-Kommission; Prognose ab 2019





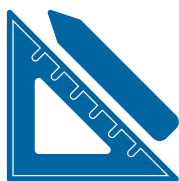
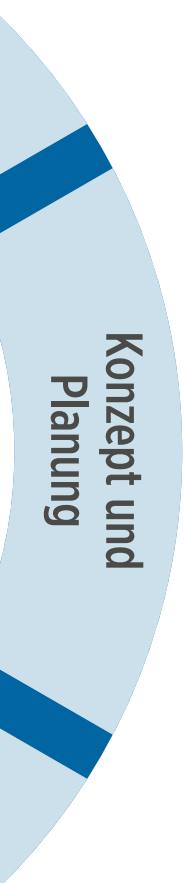
# FAKTOR IMMOBILIE

# WIRTSCHAFTSFAKTOR IMMOBILIE



Quellen: EPRA, UNGC, RICS

Die zunehmend global agierende Immobilienbranche ist einer der vielfältigsten und größten Wirtschaftszweige jeder Volkswirtschaft. In Deutschland ist sie gleichzeitig einer der dynamischsten Wachstumssektoren. Jeder zehnte Erwerbstätige in Deutschland arbeitet in der Immobilienwirtschaft. Immobilienbezogene Tätigkeiten sind weit gefächert und reichen von der Immobilienbewirtschaftung bis zur Vermittlung, Finanzierung, Planung und Bautätigkeit.



## IMMOBILIENWIRTSCHAFT IM ENGEN SINNE

Hierzu zählen:

Vermittlung  
Verwaltung  
Handel  
Vermietung

**25,1%**

Anteil an allen  
Unternehmen

**9,5%**

Anteil an allen  
Beschäftigten

## IMMOBILIENWIRTSCHAFT IM WEITEN SINNE

Hierzu zählen zusätzlich:

Architekten  
Planer  
Kreditgeber  
Berater  
Bauunternehmen

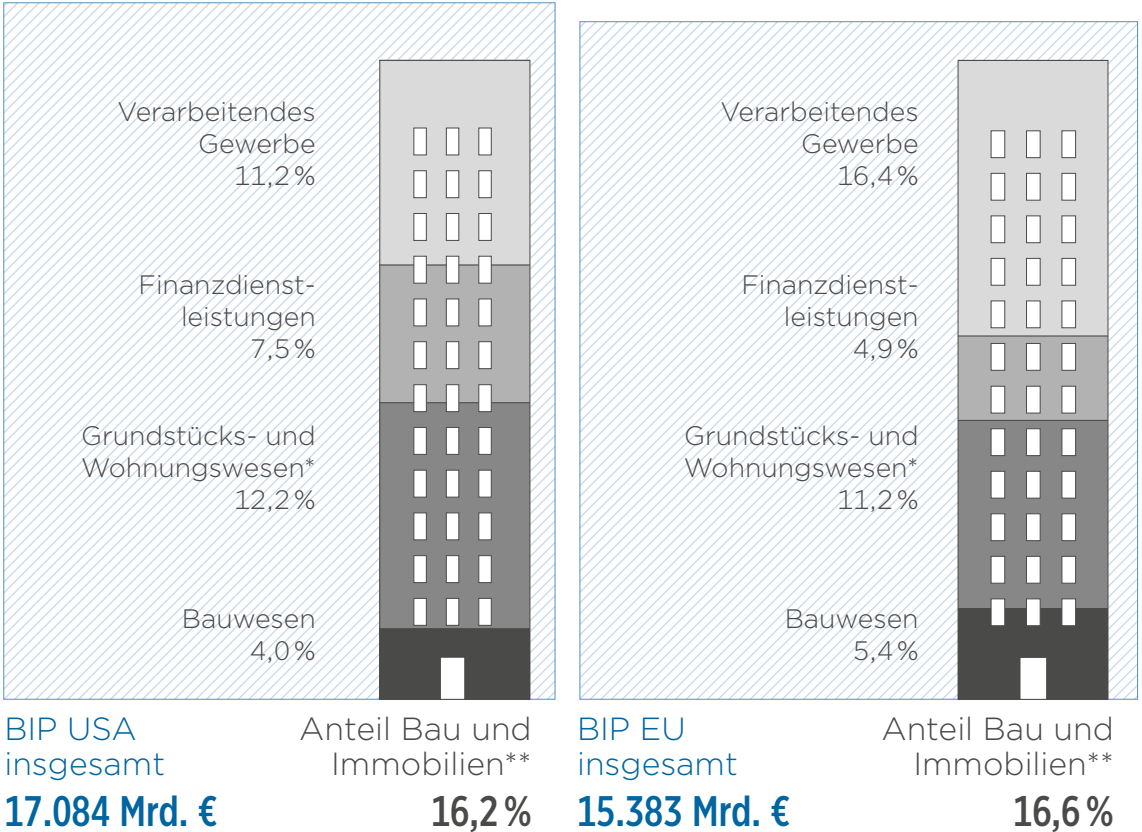
**9,3%**

Anteil an allen  
Unternehmen

**0,8%**

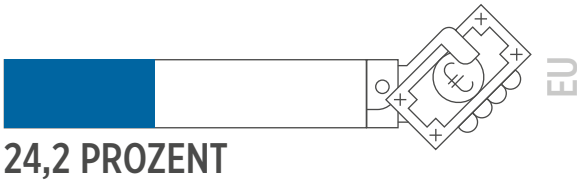
Anteil an allen  
Beschäftigten

# WICHTIGER PFEILER DER WIRTSCHAFT

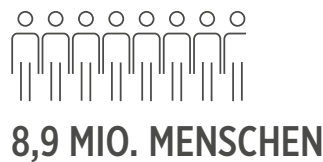
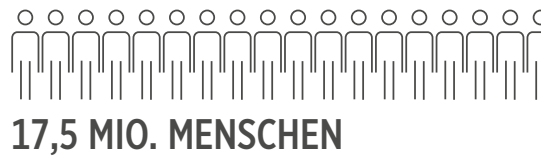


Quellen: Bureau of Economic Analysis, Eurostat; \* inkl. sonstige Immobilien, \*\* an der Bruttowertschöpfung

Haushaltsausgaben fürs Wohnen



Beschäftigte im Immobilien- und Bausektor



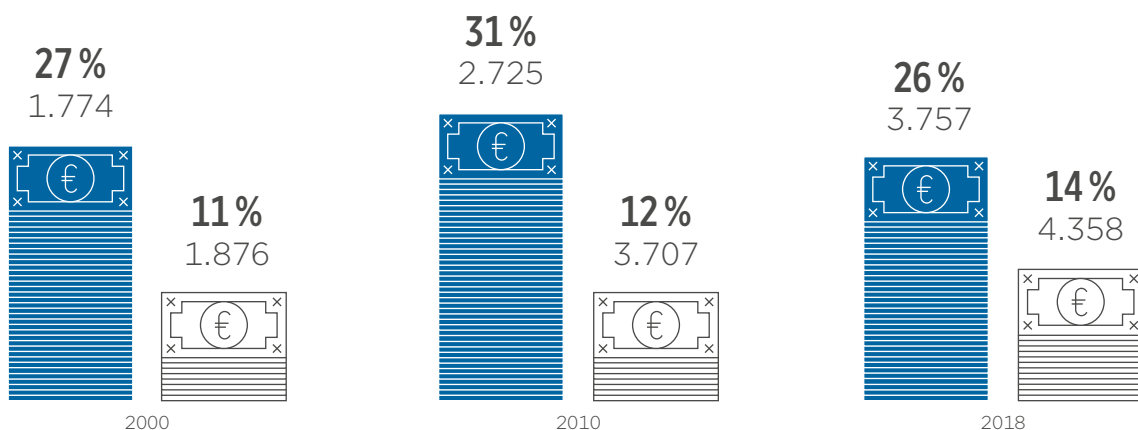
Quellen: BEA, Eurostat, 2017



# WICHTIGES GESCHÄFT FÜR BANKEN

■ USA □ Euroraum

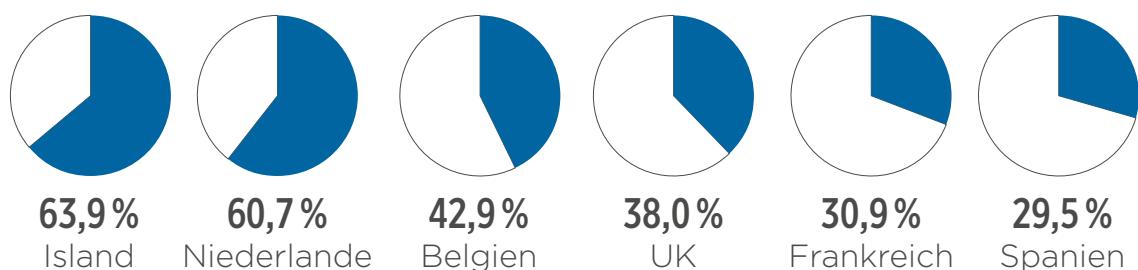
Anteil an der Bilanzsumme  
(Hypothekenkreditvolumen in Mrd. €)



Quellen: EZB, FED

# HYPOTHEK BELIEBT IM NORDEN

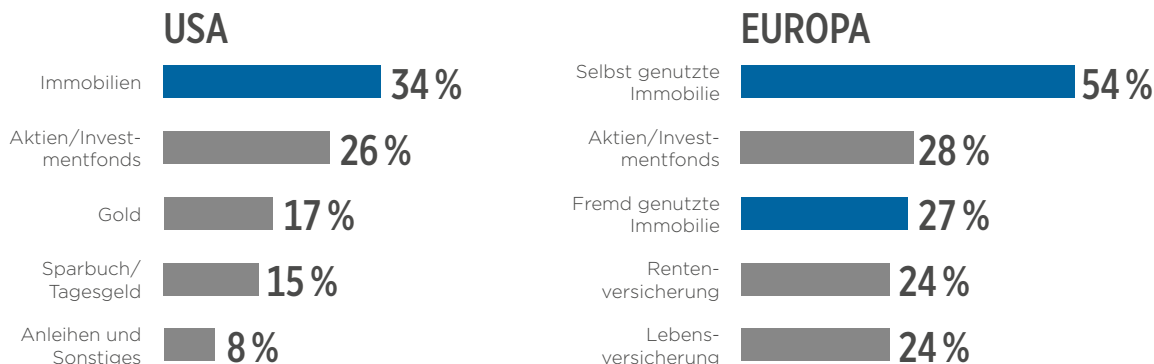
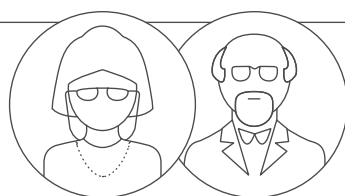
Anteil der Immobilienbesitzer mit Hypothek, 2017



Quelle: Eurostat

# BELIEBTE ALTERSVORSORGE

Produkte für den Vermögensaufbau



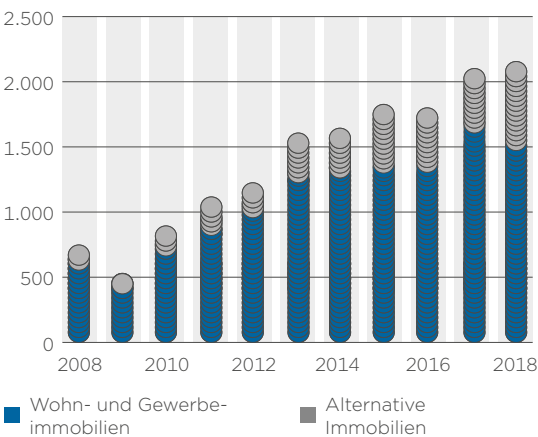
Quellen: Gallup, Umfrage 2018; DGSV, Umfrage 2017; Mehrfachnennung möglich

# INVESTMENTFAKTOR IMMOBILIE

Im Immobilienmarkt geht es immer um gigantische Summen: 280 Billionen US-Dollar stecken weltweit in dieser Anlageklasse. Allein in Deutschland wechseln jährlich Immobilien im Wert von über 70 Milliarden Euro den Besitzer. Sie stellen eine attraktive Assetklasse dar, unter anderem für Investoren mit einem langfristigen Anlagehorizont. Neben dem direkten Investment haben in den letzten Jahrzehnten vor allem indirekte Anlagen an Bedeutung gewonnen. PropTechs setzen digitale Impulse.

## VIEL GELD IN BEWEGUNG

Weltweites Investmentvolumen in Immobilien, in Mrd. US\$



Quellen: Cushman & Wakefield, RCA

## ... UND DAS AUS GUTEM GRUND

Vorteile von Immobilieninvestments



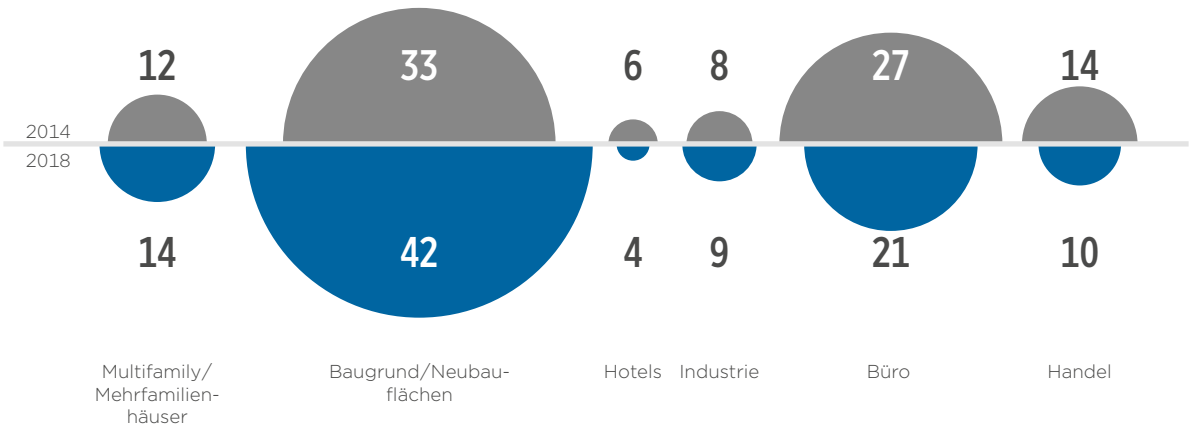
## WEGE ZUM ZIEL

Investments				
Direkt	Indirekt			
Eigentumswohnung, Ein- und Mehrfamilienhäuser, Gewerbeimmobilien, Studentenwohnheime, Pflegeimmobilien, Datacenter, sonstige alternative Immobiliennutzung	Offene Immobilienfonds  Investmentfonds, bei denen Investoren in einen Topf einzahlen, aus dem mehrere Immobilien gekauft werden. Rendite soll aus der Vermietung oder dem Verkauf der Objekte erzielt werden.	Geschlossene Immobilienfonds  Sie werden mit einem bestimmten Fondsvolumen für ein vorher festgelegtes Projekt aufgelegt. Die Investition ist zeitlich befristet. Sobald alle Anteile verkauft sind, wird der Fonds „geschlossen“. Die Fondsanteile sind weniger liquide als bei offenen Fonds, da Anleger während der Laufzeit keinen grundsätzlichen Anspruch auf Rücknahme durch den Emittenten haben.	Immobilienaktien  Hierbei handelt es sich um sogenannte REITS (Real Estate Investment Trust), die an der Börse notiert sind.	Crowdfunding  Mit Crowdfunding kann jeder Einzelne direkt in Immobilien investieren. Crowdinvesting bietet den Projektentwicklern die Möglichkeit über die Crowd - per Nachrangdarlehen - sogenanntes Mezzanine-Kapital einzuwerben.

Quellen: DWS, Crowdfunding.de

# BREITES PORTFOLIO

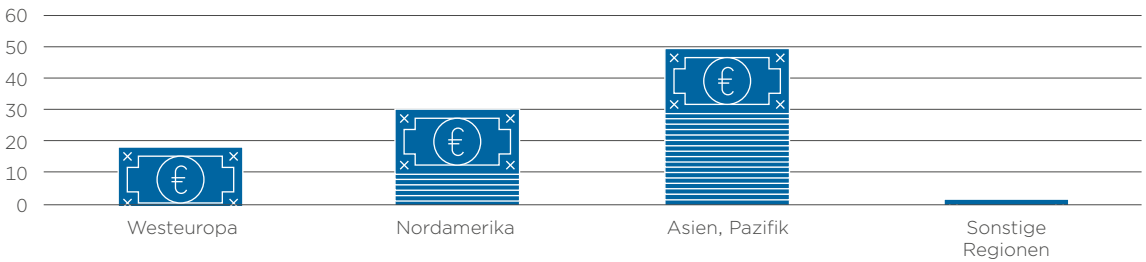
Anteil am weltweiten Investmentvolumen, in %



Quellen: Cushman & Wakefield, RCA

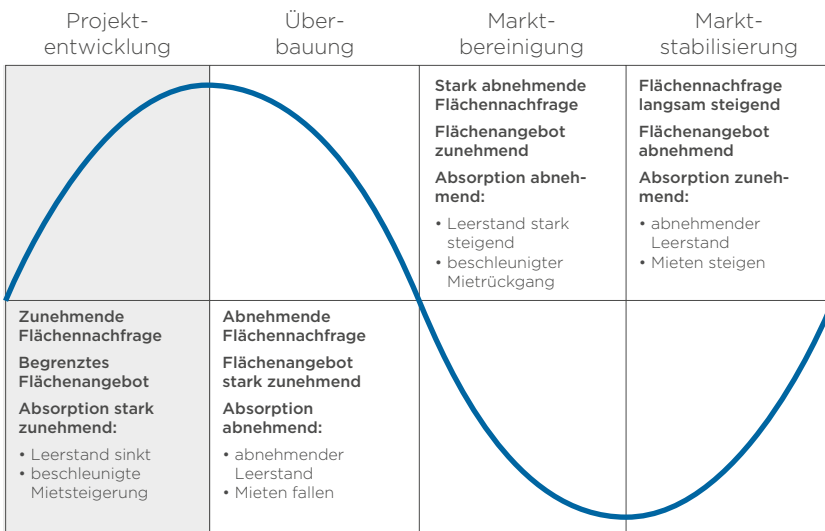
# DIE HÄLFTE FLIESST NACH AMERIKA UND EUROPA

Anteile der jeweiligen Regionen am Gesamtinvestment\*, in %



Quelle: Cushman & Wakefield; \* Mainstream Assets

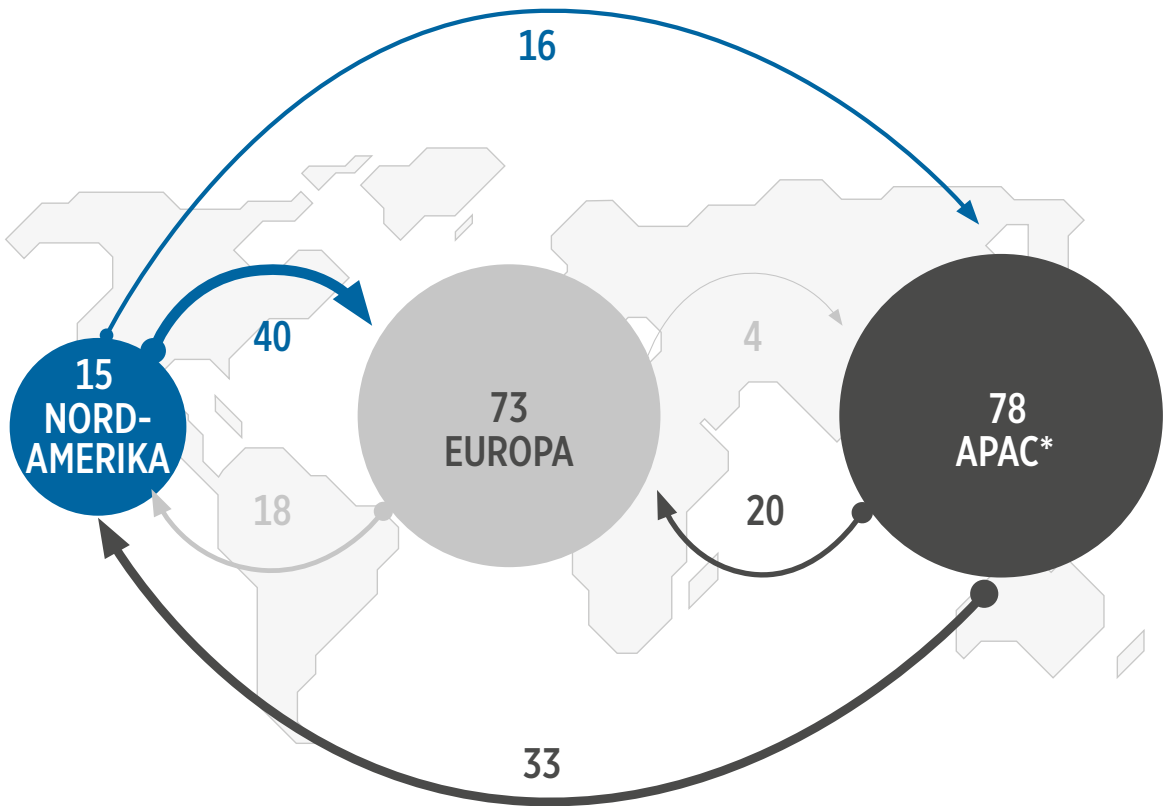
# SO LÄUFT DER IMMOBILIENZYKLUS



Die Märkte für Immobilien unterliegen zyklischen Auf- und Abschwungphasen, die durch die jeweiligen Nachfrage- und Angebotskonstellationen geprägt sind.

# FLUSS DES GELDES

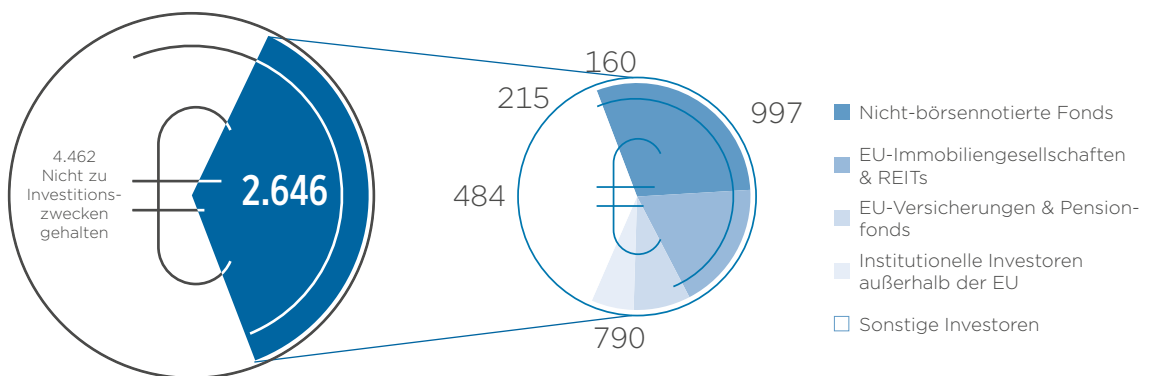
Intra- und interregionale Investments in Immobilien, in Mrd. US\$, 2016



Quelle: Real Capital Analytics, \* Asien-Pazifik

## FONDS INVESTIEREN STARK

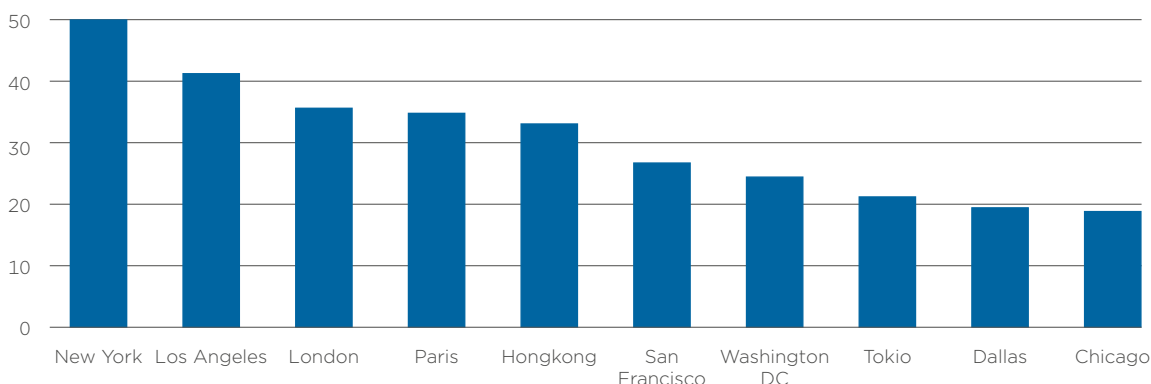
Investitionen in gewerbliche Immobilien, in Mrd. €, 2017



Quellen: RHL Strategic Solutions, Eurostat, EZB, EPRA, INREV, PFR, RCA

## ATTRAKTIVE ZIELE

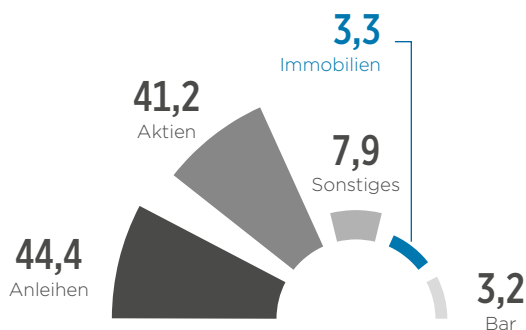
Immobilieninvestment in Mrd. US\$, 1. Hj. 2018



Quellen: Cushman & Wakefield, RCA

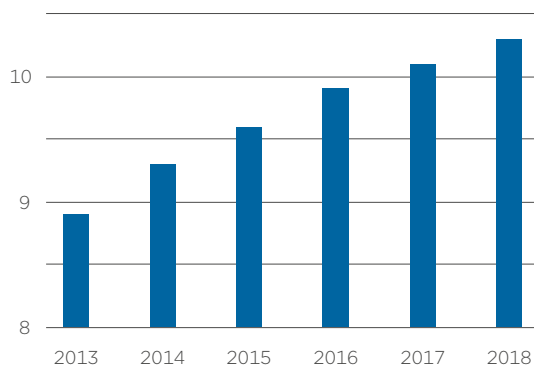
## IMMOBILIEN NOCH NICHT IM BLICK

Portfolioverteilung bei US-Pensionsfonds, in %



Quelle: Marcus & Millichap

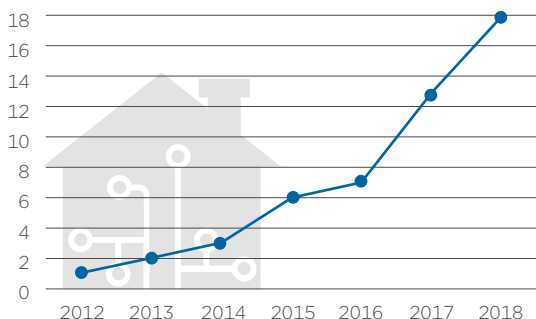
Immobilienanteil im Portfolio institutioneller US-Anleger, in %



Quelle: Marcus & Millichap

## DIE DIGITALE ZUKUNFT

Investitionen in PropTechs in Mrd. US\$



Quelle: Deloitte

## PROPTech

Die Kombination von Property (Immobilien) und Technology (Technologie) bezeichnet die Branche, in der Immobiliendienstleistungen durch technische Lösungen angereichert und/oder verändert werden. PropTechs sind häufig Startups und richten sich sowohl an Unternehmen als auch an Endverbraucher.

Quelle: Bundesverband Deutsche Startups

# VIELFALT IN DER NUTZUNG

Mit dem Begriff Immobilien verbindet man im ersten Moment ein Haus, doch in den unterschiedlichen Nutzungsarten zeigt sich eine deutlich größere Vielfalt. Neben den klassischen Assetklassen Wohn-, Gewerbe- und Industrieimmobilien gewinnen alternative Immobiliennutzungen wie Parkhäuser, Studentenwohnungen und Pflegeimmobilien immer stärker an Bedeutung.



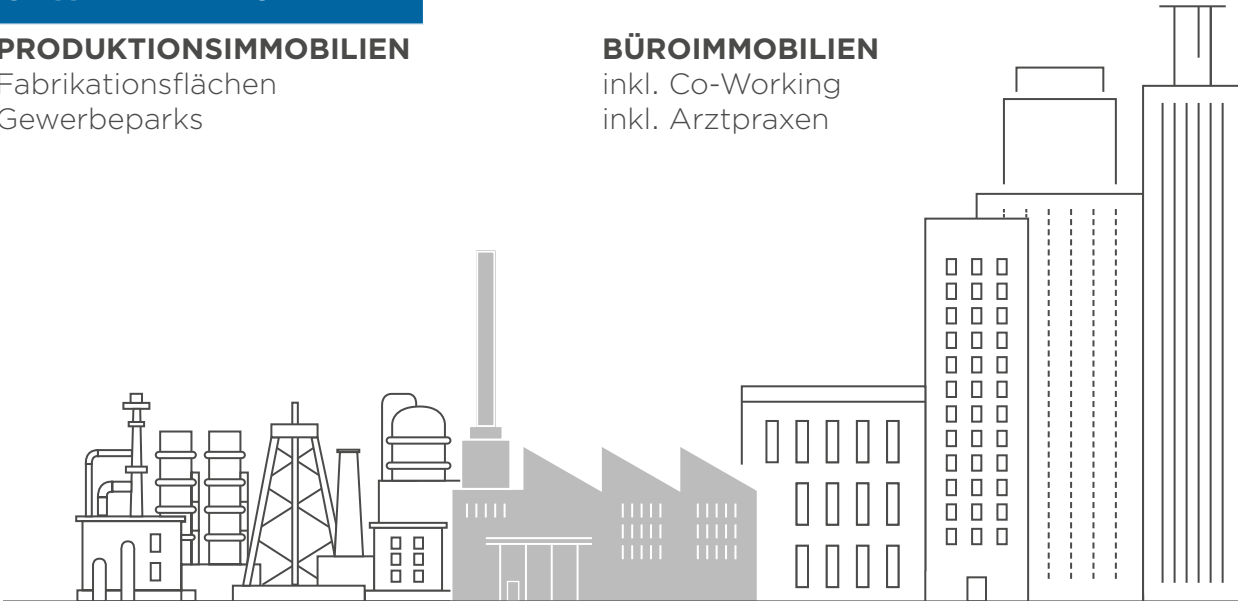
## GEWERBEIMMOBILIEN

### PRODUKTIONSIMMOBILIEN

Fabrikationsflächen  
Gewerbeparks

### BÜROIMMOBILIEN

inkl. Co-Working  
inkl. Arztpraxen

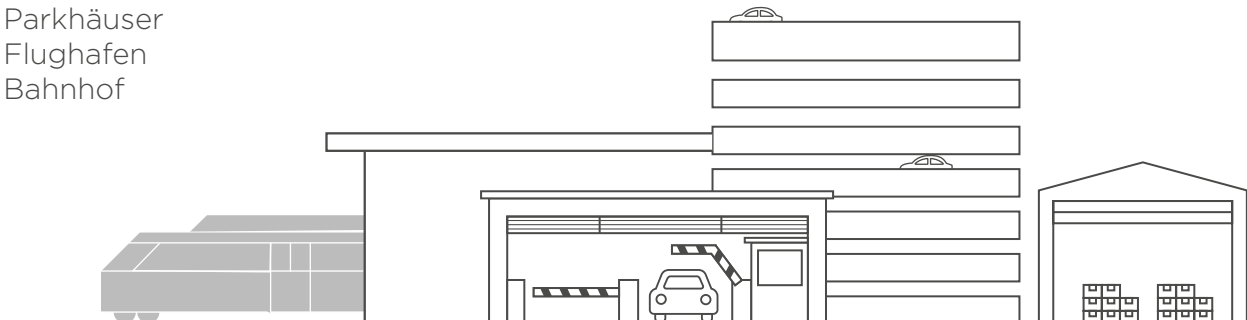


## ALTERNATIVE IMMOBILIENNUTZUNG

### VERKEHRSSIMMOBILIEN

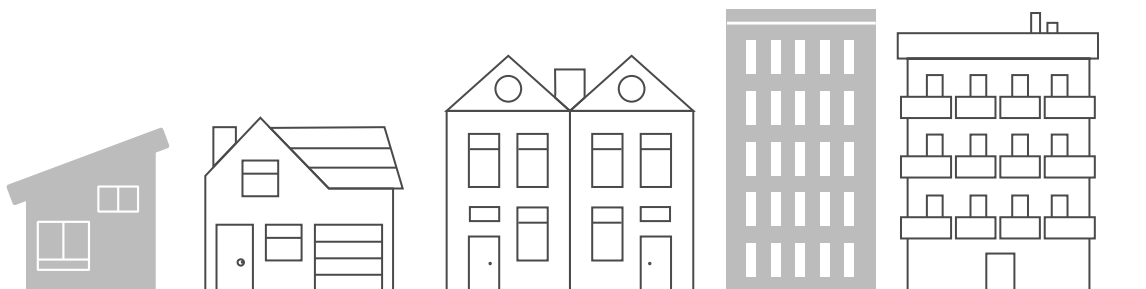
Parkhäuser  
Flughafen  
Bahnhof

### LAGERHALLEN/STORAGE



# WOHNIMMOBILIEN

## WOHNUNG/MULTIFAMILY EINFAMILIENHAUS



## HANDELSIMMOBILIEN

Einzelhandel  
Shopping-Center/EKZ  
Discounter/Supermärkte  
Passagen/Galerien  
Factory Outlets

## FREIZEITIMMOBILIEN

Gastronomie  
Kultur  
Hallen- und Freizeitbäder  
Veranstaltungsimmobilien/Messen

## SHOPPING CENTER



## STUDENTENWOHNHEIME

## SENIORENIMMOBILIEN

## HOTELS









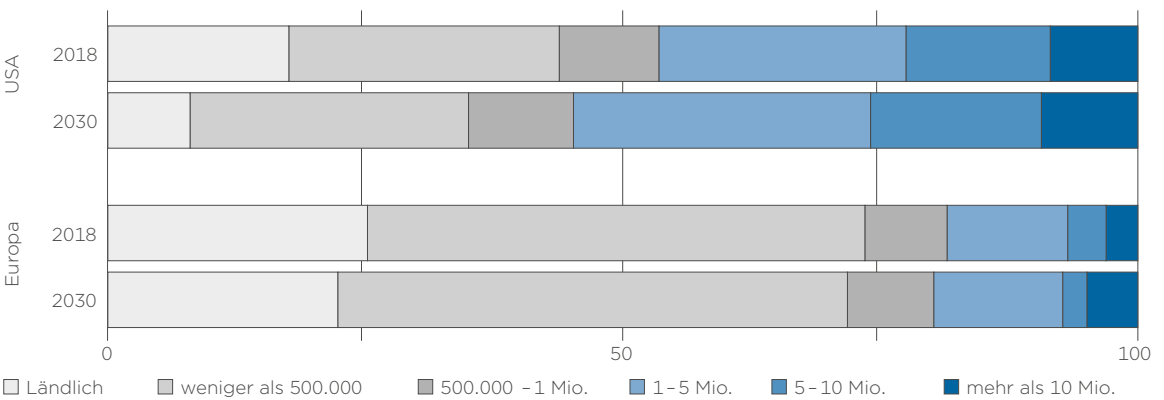
# WOHNIMMOBILIEN

# MAGNET STADT

Der Anteil der städtischen Bevölkerung in Europa und den USA wird 2050 deutlich über 80 Prozent liegen. Der Trend zu mehr Mieterhaushalten in den USA wird sich fortsetzen. Dafür spricht nicht nur das dort anhaltende Bevölkerungswachstum, aktuell um etwa zwei Millionen Einwohner pro Jahr. Heutige Wohnungen und Häuser müssen sich den immer flexibleren Lebensläufen anpassen: Sie werden schneller gewechselt, wenn sich die Bedürfnisse ändern.

## STADTBEVÖLKERUNG WÄCHST WEITER

Verteilung der Bevölkerung nach Stadtgröße, in %



Quelle: UN

## GROSSE ZENTREN

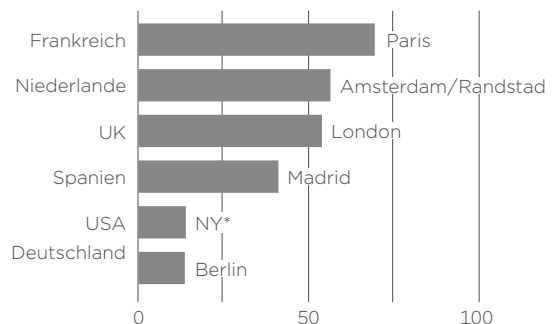
Bevölkerung in den größten Städten/  
Metropolregionen, 2019



Quelle: Demographia

## HAUPTSTADT ZIEHT NICHT ÜBERALL

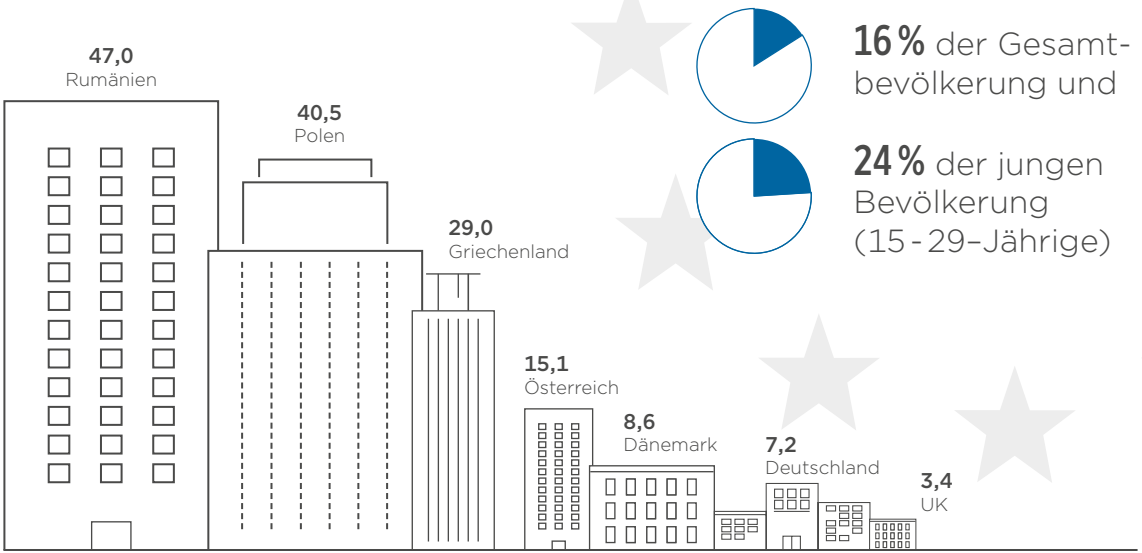
Anteil am gesamten Immobilientransaktionsvolumen, 1. Hj. 2018, in %



Quelle: RCA; \* keine Angaben zu Washington DC

# WENIG PLATZ, VIELE KÖPFE

Überbelegungsquote\* in der EU, 2017, in %



Quelle: Eurostat; \* 7,2% der Bevölkerung in Deutschland lebt in überbelegten Wohnungen. Konkret haben solche Haushalte zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Personenzahl.

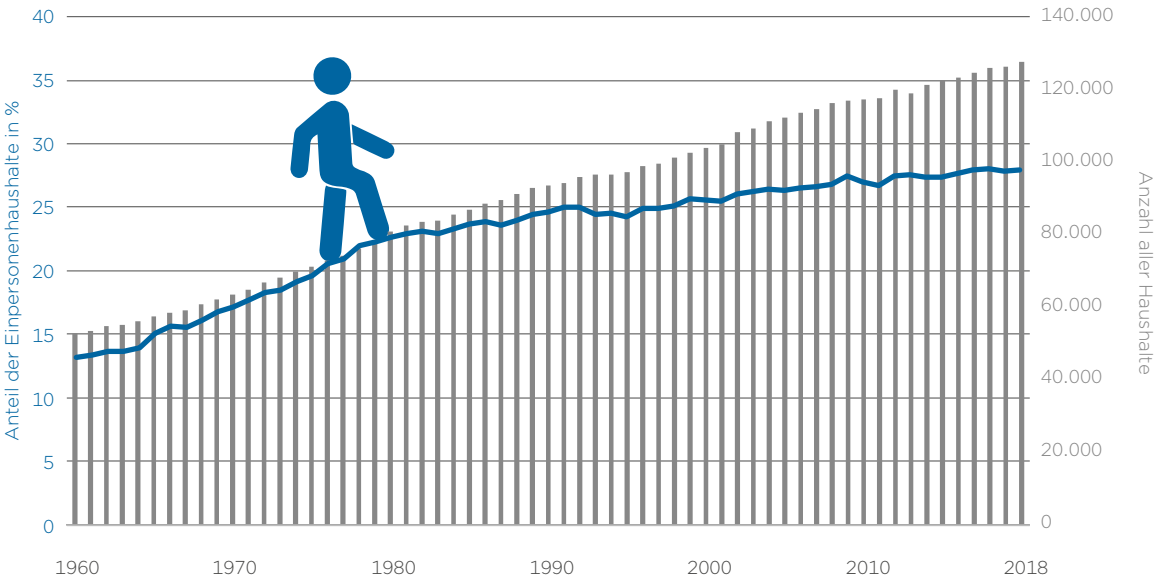


## US-JUGEND ZIEHT ES IN DIE STADT

75% der Millennials (geb. 1981 bis 1997) leben in Innenstädten oder stadtnah.

## EINPERSONENHAUSHALTE NEHMEN ZU

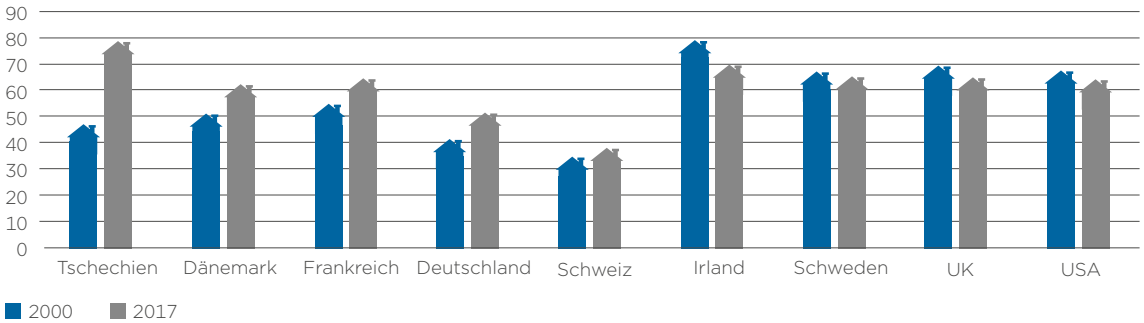
Verteilung der Haushalte



Quelle: U.S. Census Bureau

# EIGENES HEIM

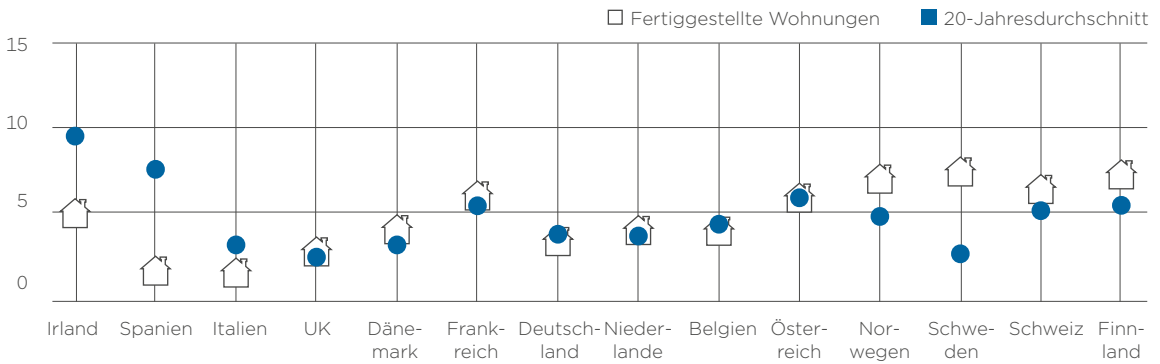
Wohneigentumsquoten, in %



Quelle: National Association of Realtors

# WOHNUNGSNEUBAU

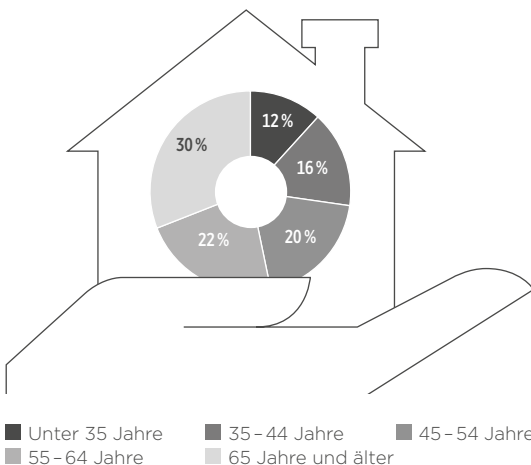
Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner



Quellen: Euroconstruct, ifo, Nationale Statistikbehörden

# DER TYPISCHE (HAUS-)BESITZER

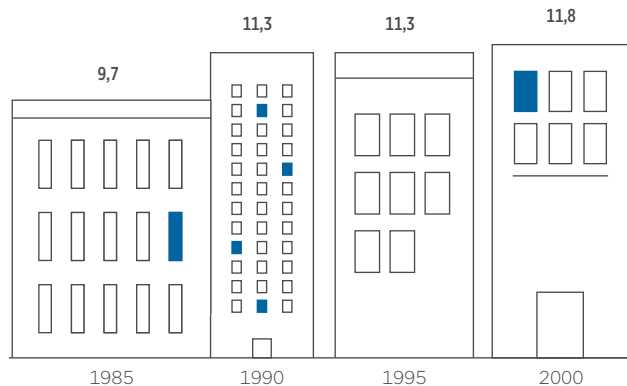
Altersstruktur USA, 2017



Quelle: US Census Bureau

# JEDE 10. IST FREI

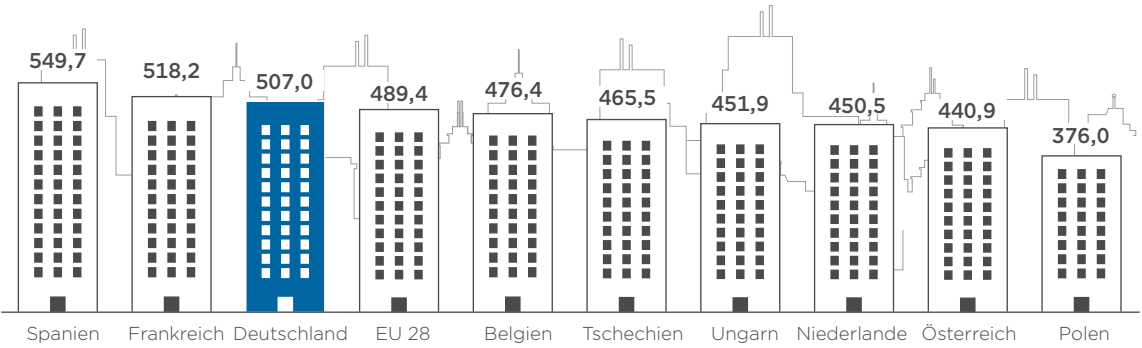
Leerstandsquote in den USA, in %



Quelle: Office of Policy Development

# GROSSES ANGEBOT IN SPANIEN

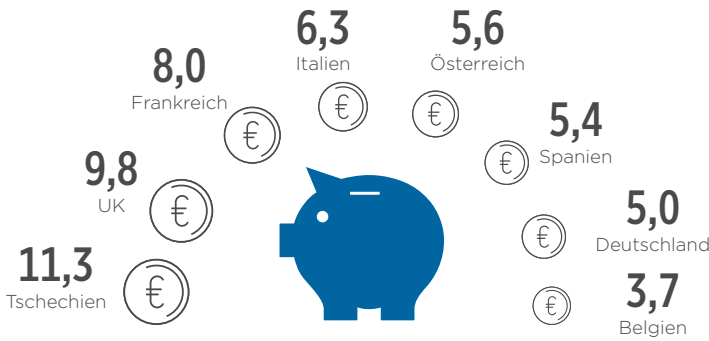
Wohnungsbestand in Europa 2017, je 1.000 Einwohner



Quellen: Euromonitor, Deloitte

# TSCHECHEN MÜSSEN LANGE SPAREN

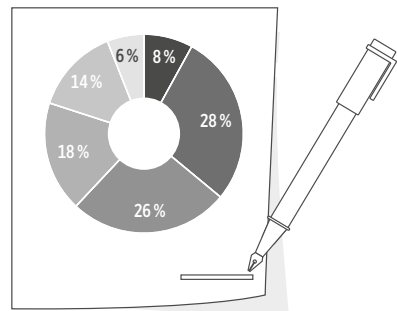
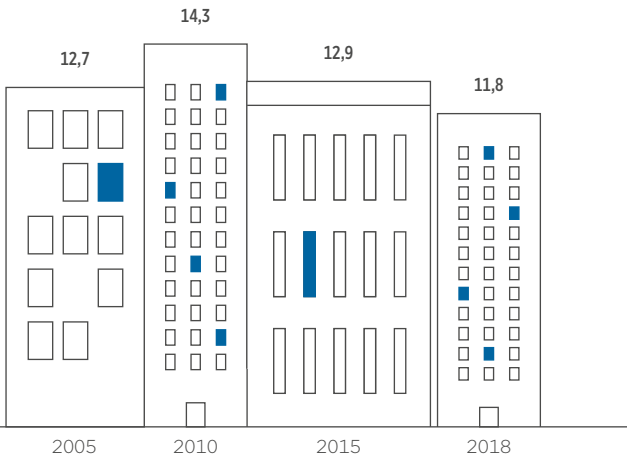
Anzahl der Bruttojahresgehälter, die für den Erwerb einer Standardwohnung (70 m<sup>2</sup>) benötigt werden, 2017



Quellen: Deloitte, nationale Statistikbehörden

# DER TYPISCHE (HAUS-)KÄUFER

Anteil der Altersklasse in den USA, 2017



- Jüngere Generation Y/ Millennials
- Ältere Generation Y/ Millennials
- Generation X
- Jüngere Babyboomer
- Ältere Babyboomer
- Traditionalisten

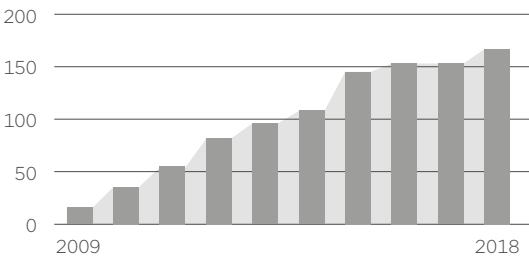
Quelle: National Association of Realtors

# MULTIFAMILY IST „IN“

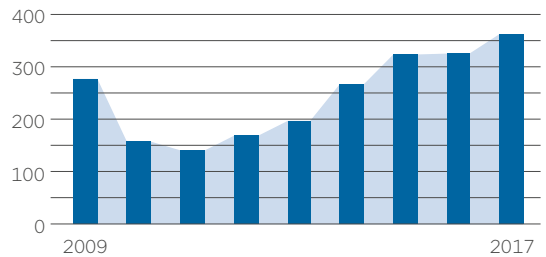
Schon heute forcieren die zunehmende Platzknappheit und die steigenden Quadratmeterpreise in städtischen Metropolen den Trend hin zu kompakten Neubauten – nicht zuletzt auch aufgrund geringerer Energiekosten. Das aus der Not geborene Konzept des Mikrowohnens, das in den 1990er Jahren in den USA mit dem „Tiny House Movement“ begann, ist im Mainstream angekommen. So stehen pro Einwohner stehen in Deutschland 38,8 Quadratmeter Wohnfläche bereit – in Warschau sind es nur 24,5, in Tokio gerade mal 15. Multifamily-Objekte und gemeinschaftliche Wohnmodelle sind Teil einer intelligenten Stadtplanung.

## AMERIKANER ENTDECKEN MULTIFAMILY

Transaktionsvolumen, in Mrd. US\$



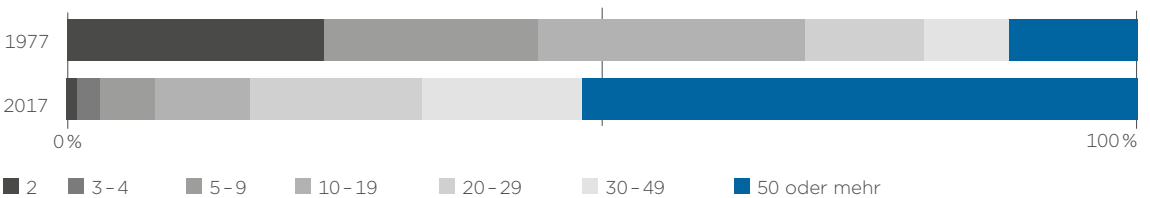
Anzahl der Fertigstellungen, in Tsd.



Quellen: JLL, US Census Bureau

## TREND ZU MEHR EINHEITEN

Anteil fertiggestellter Multifamily-Gebäude nach Anzahl Einheiten, USA



Quelle: US Census Bureau

## KOMFORT ZÄHLT

2017 wurden in den USA 14.000 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 358.000 Einheiten fertiggestellt.



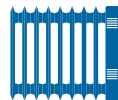
**7.000**

hatten einen Kamin.



**200.000**

waren in einem Gebäude mit mehr als 4 Stockwerken.



**235.000**

verfügten über eine elektrische Heizung.



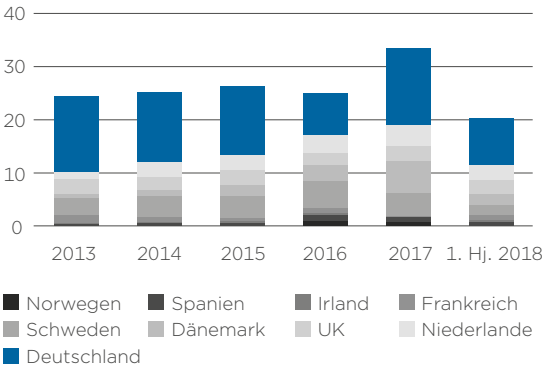
**175.000**

besaßen mehr als ein Bad.

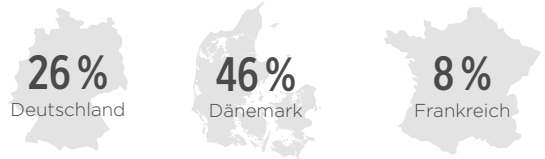
Quelle: US Census Bureau

## EUROPA IST AUCH GUT DABEI

Investments in Mehrfamilienhäuser, in Mrd. €



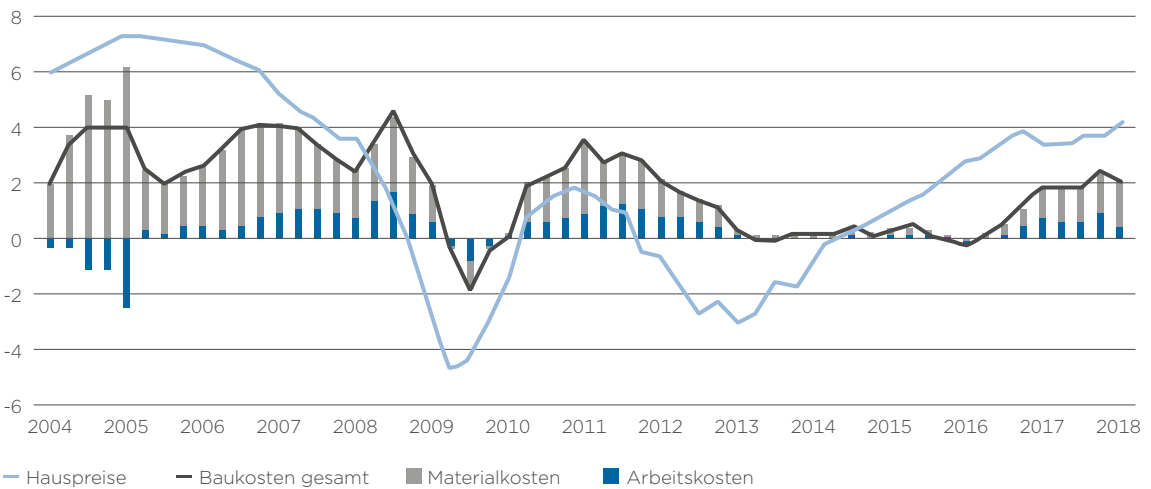
Anteil der Investments an den gesamten Immobilieninvestments



Quelle: Savills

## HAUSPREISE STEIGEN SCHNELLER ALS KOSTEN

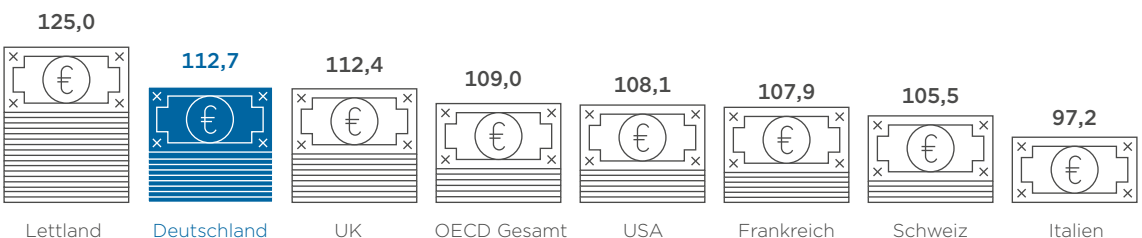
Entwicklung der Preise und Kosten bei Wohngebäuden in Europa, Veränderung zum Vorjahr, in %



Quellen: EZB, Eurostat

## MIETE WÄCHST LANGSAMER ALS KAUFPREIS

Miete-Kaufpreis-Verhältnis, 2015 = 100



Quellen: OECD; Stand: Q3 2018; Das Miete-Kaufpreis-Verhältnis zeigt auf, wie viele jährliche Nettokaltmieten durchschnittlich für den Kauf eines vergleichbaren Wohnungseigentums bei aktuellem Preisniveau aufzubringen wären.







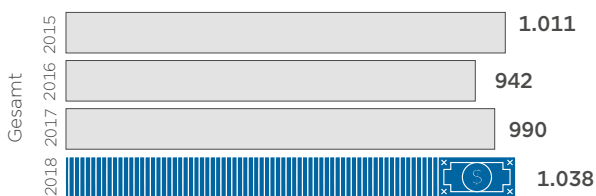
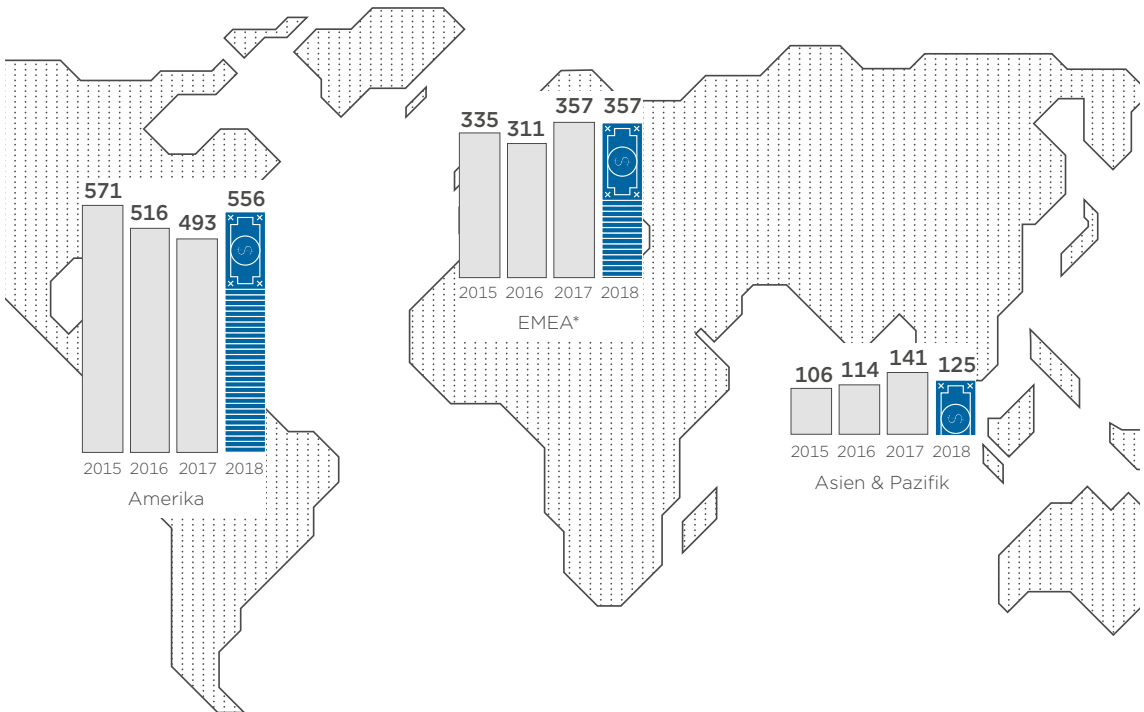
5

# GEWERBEIMMOBILIEN

# GEWERBEIMMOBILIEN FASSEN WIEDER FUSS

Eine gute Konjunktur, niedrige Zinsen und steigende Mieten haben die Nachfrage an Gewerbeimmobilien in den vergangenen Jahren nach oben getrieben. Letztes Jahr übertraf das globale Transaktionsvolumen für Büro-, Einzelhandel und Logistikimmobilien sogar die magische Grenze von einer Billion Dollar. Deutsche, europäische und globale Investoren sind weiter auf der Suche nach Betongold.

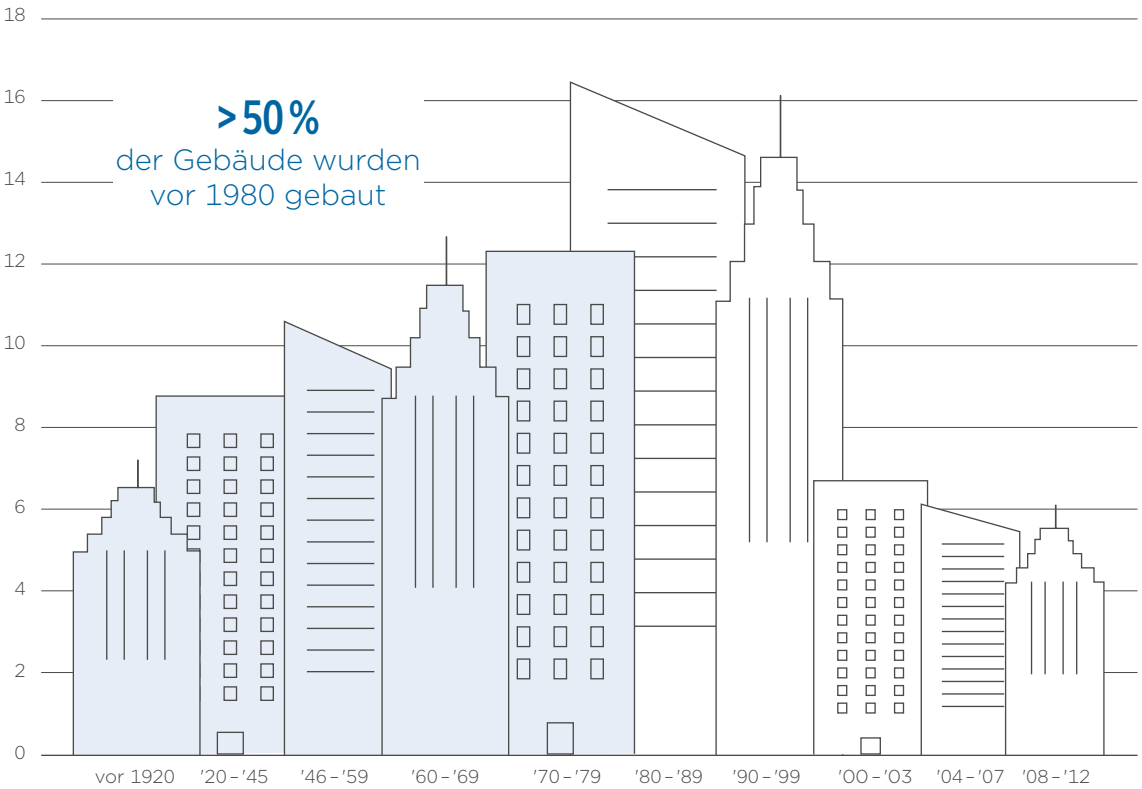
Gesamtvolumen der Transaktionen, in Mrd. US\$, 2015–2018



Quellen: CBRE; \* Europa, Naher Osten, Afrika, Rundungsdifferenzen

# ALTE BESTÄNDE

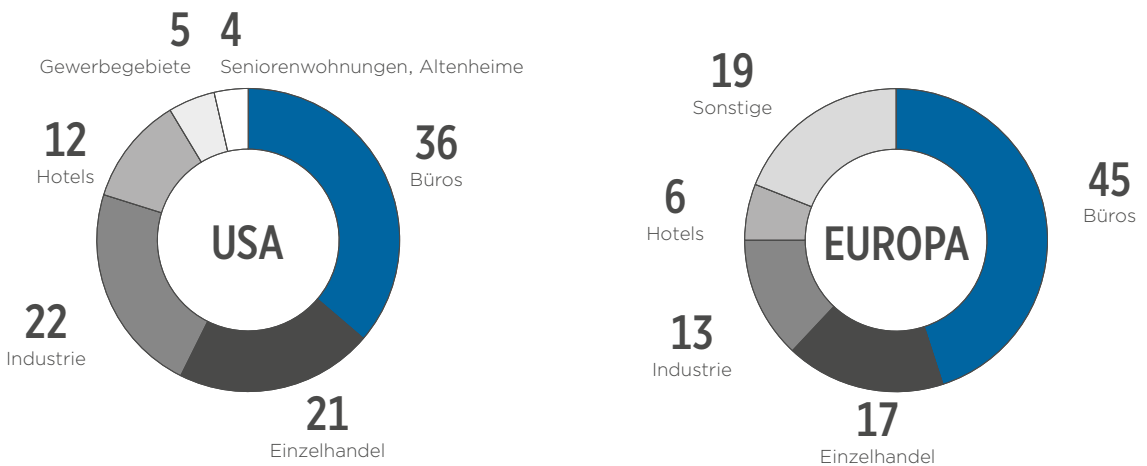
Anteil der erbauten Gebäude in den USA im genannten Zeitraum, in %



Quelle: EIA

# BÜROS DOMINIEREN EUROPA UND USA

Anteil der einzelnen Bereiche am Gesamtinvestment, 2018, in %



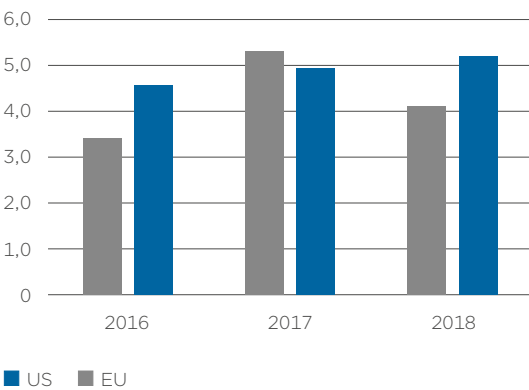
Quellen: BNP, Cushman & Wakefield

# BÜROMARKT PASST SICH AN

Durch den anhaltenden Zuzug in die Städte, steigende Beschäftigungszahlen und die gute Lage der Wirtschaft verschärft sich der Kampf um die begehrten Innenstadtlagen. Dort sind flexible Büroflächen eine Alternative angesichts sinkender Leerstandsquoten.

## EUROPA HAT DIE NASE VORN

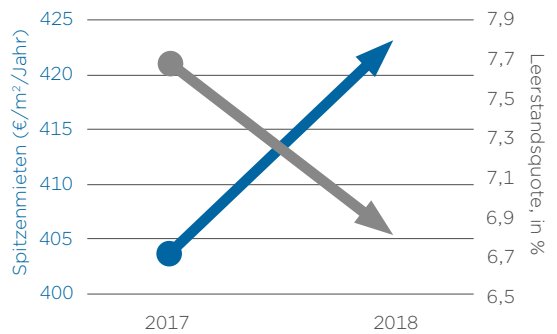
Fertiggestellte Büroflächen, in Mio. m<sup>2</sup>



Quelle: CBRE Research

## MIETEN IM AUFTRIEB

Entwicklung der Leerstandsquote und Spitzenmieten in 40 europäischen Städten



Quelle: BNP

## PLATZ WIRD KOSTBAR

Durchschnittliche Fläche pro Angestellten, in m<sup>2</sup>, 2017



Quelle: CBRE Research

# FLEXIBILITÄT IST DAS STICHWORT

## CO-WORKING

Offene Arbeitsbereiche, die die Kommunikation und Zusammenarbeit fördern

## HYBRIDMODELL

Kombination von Privatbüros und offenen Arbeitsflächen

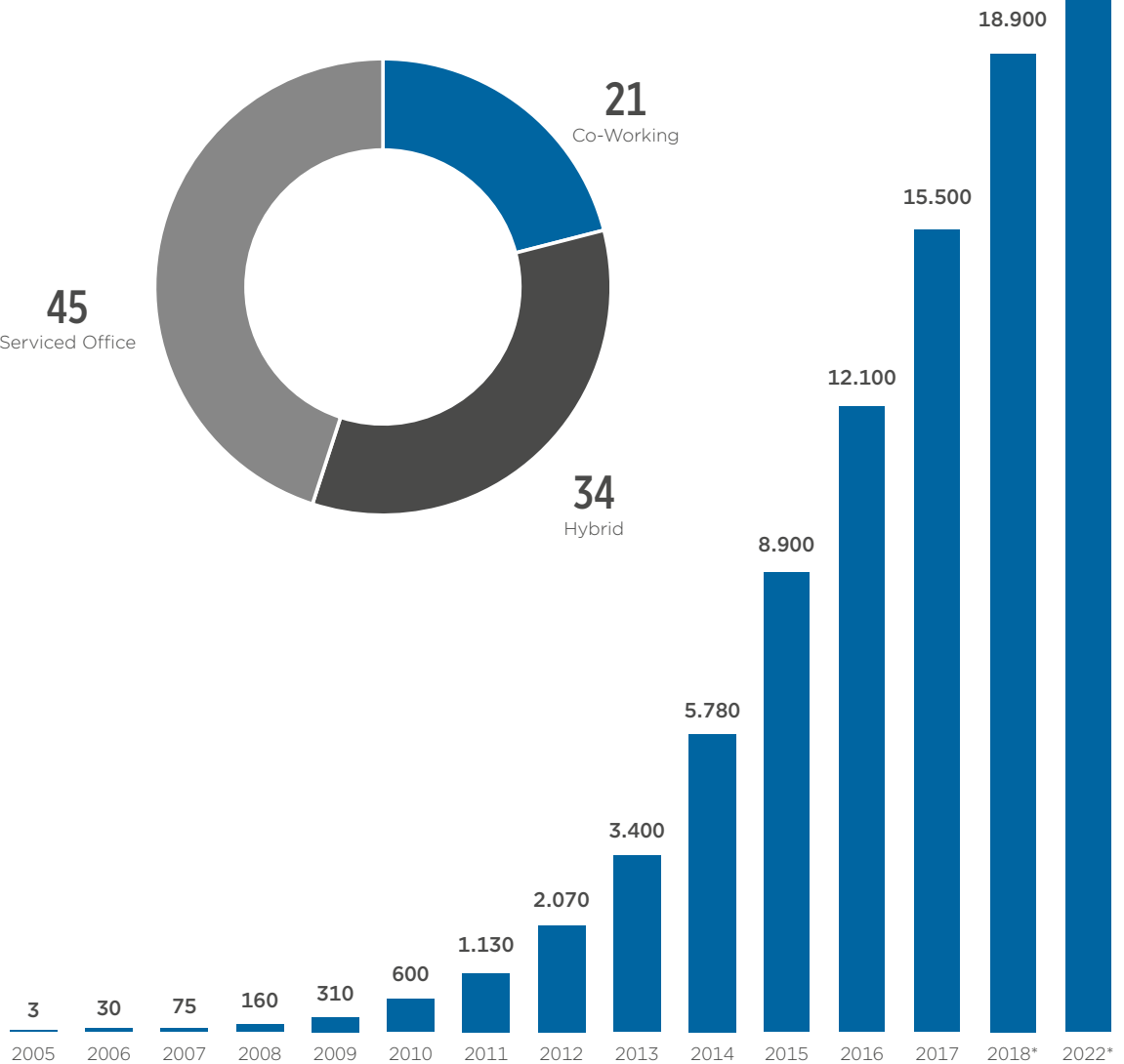
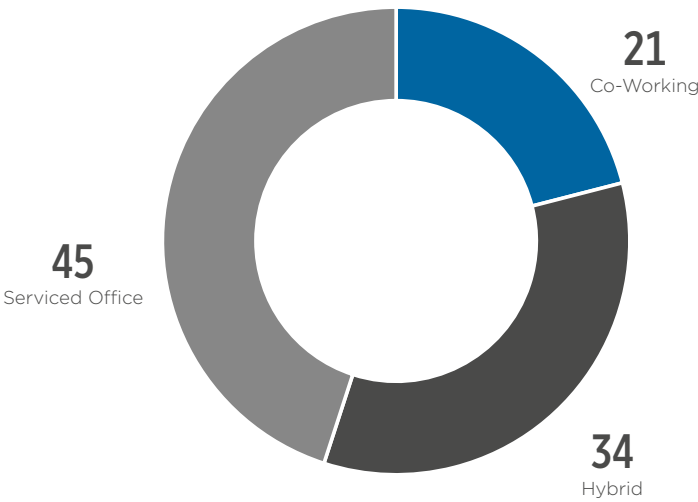
## SERVICED OFFICE (BUSINESS CENTER)

Privatbüro in einem fremd verwalteten Gebäude, mit zubuchbaren Zusatzdienstleistungen

30.400

## EIN FÜNFTTEL DER EUROPÄISCHEN BÜROFLÄCHE

Anteil der jeweiligen Flächen, in Europa, in %



Anzahl der Co-Working-Arbeitsplätze weltweit

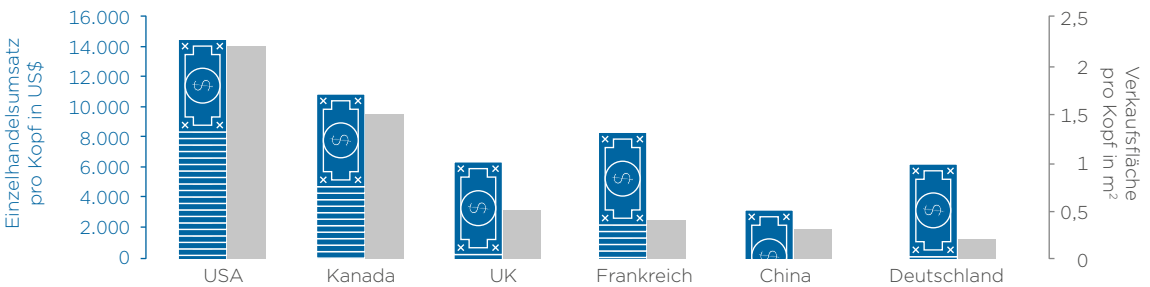
Quelle: Knight Frank; \* Prognose

# EINZELHANDEL IM ZWIESPALT

Mit der starken Konjunktur wachsen auch die Ausgaben für Konsum, doch viele Einkäufe werden ins Internet verlagert. Der Online-Boom setzt den stationären Handel gewaltig unter Druck. Während die Kundenfrequenz in vielen Kaufhäusern und Geschäften in innerstädtischen Lagen sinkt (gerade in den USA), erfreuen sich Luxusgeschäfte, Einkaufszentren am Stadtrand oder Fachmärkte großer Beliebtheit.

## SHOPPINGPARADIES USA

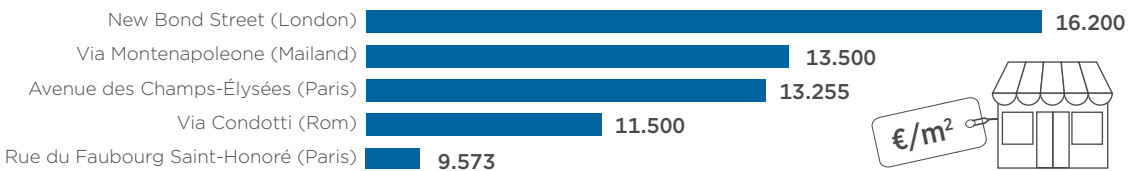
Vergleich der Verkaufsflächen und Umsätze



Quelle: NKF Research

## TEURES PFLASTER

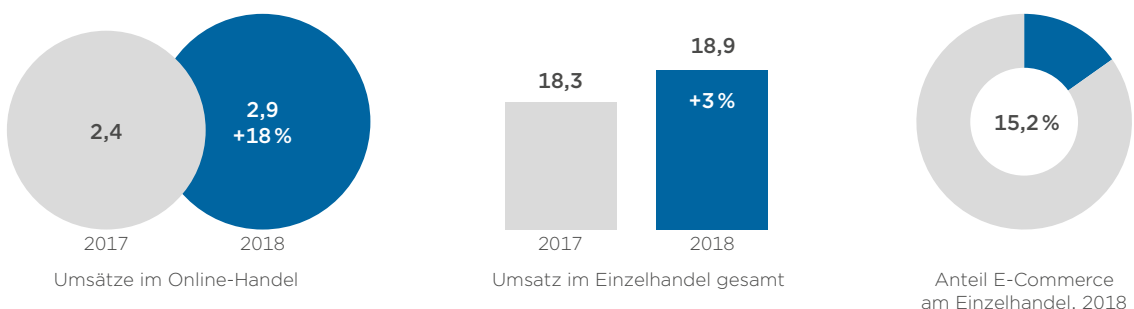
Teuerste Einkaufsstraßen in Europa, Mietpreis in €/m², 2017



Quelle: Cushman & Wakefield

## E-COMMERCE WÄCHST WELTWEIT, ANTEIL NOCH KLEIN

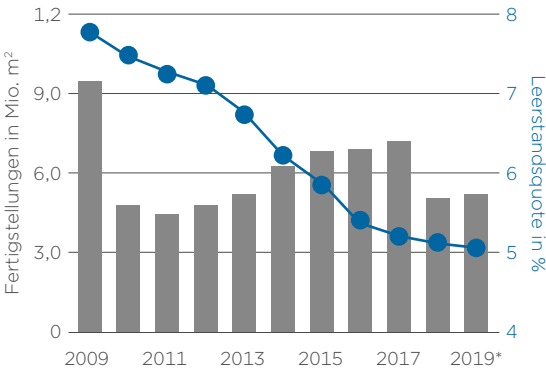
Umsätze in Bill. US\$



Quelle: Digitalcommerce360.com

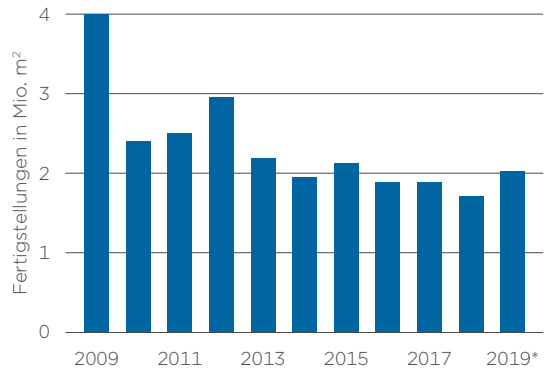
# FERTIGSTELLUNGEN BLEIBEN ÜBERSCHAUBAR

Handelsimmobilien, USA



Quellen: Marcus & Millichap, RCA; \* Prognose

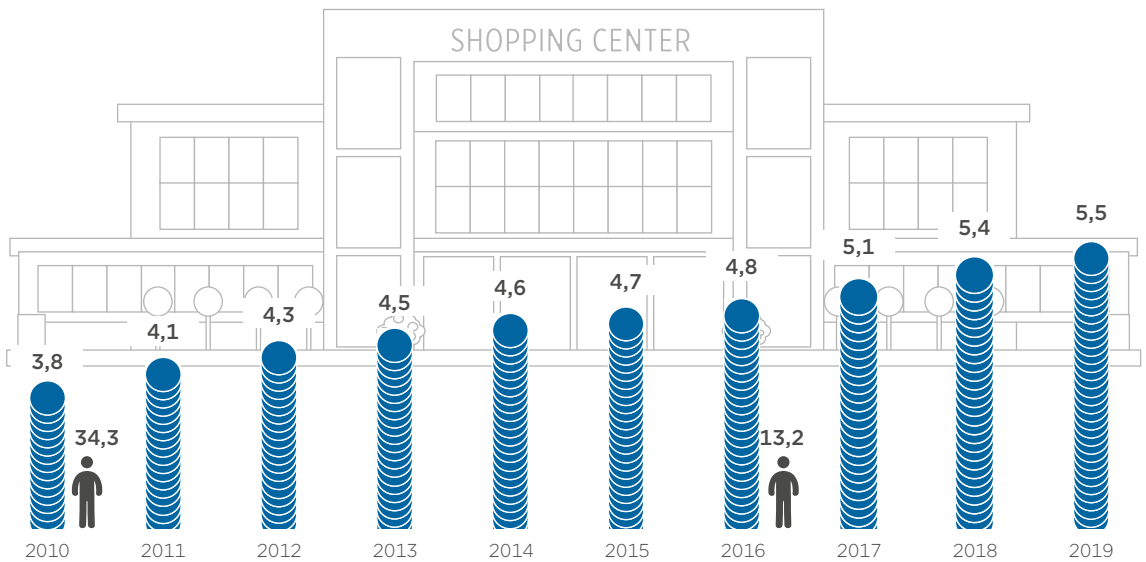
Shopping-Center, Europa



Quellen: PMA, Dekabank; \* Prognose

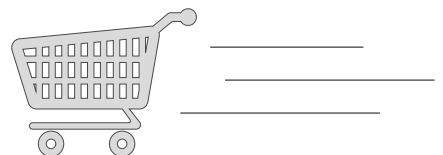
# KUNDENFREQUENZ FÄLLT, UMSATZ STEIGT

Umsatz US-Einzelhandel in Bill. US\$ und Kundenbesuche in Mrd.



Quellen: Globest.com, eMarketer

**56%**  
der Onlineshopper finden den stationären Handel trotzdem wichtig.



Quelle: Umfrage, Cushman & Wakefield 2018

# LOGISTIK IST GEFRAGT

In den letzten Jahren rücken Logistikimmobilien immer mehr in den Fokus von Investoren. Der stadtnahe Flächenbedarf nimmt vor allem durch das E-Commerce-Wachstum und damit verbundene Lieferversprechen in hohem Maße zu. 2020 werden über 100 Milliarden Pakete verschickt. Vor allem die „letzte Meile“ zum Endkunden in der Stadt stellt hohe Anforderungen an Lagerstätten und deren Ausstattung. 2018 wurden rund 49 Milliarden Euro in Lagerhäuser investiert, allein in Deutschland knapp sieben Milliarden.

## STEIGENDE MIETEN

Veränderung der Mietpreise für Logistikimmobilien zum Vorjahr in %, 2018

**8%**  
USA

**5%**  
Europa

**6%**  
Global

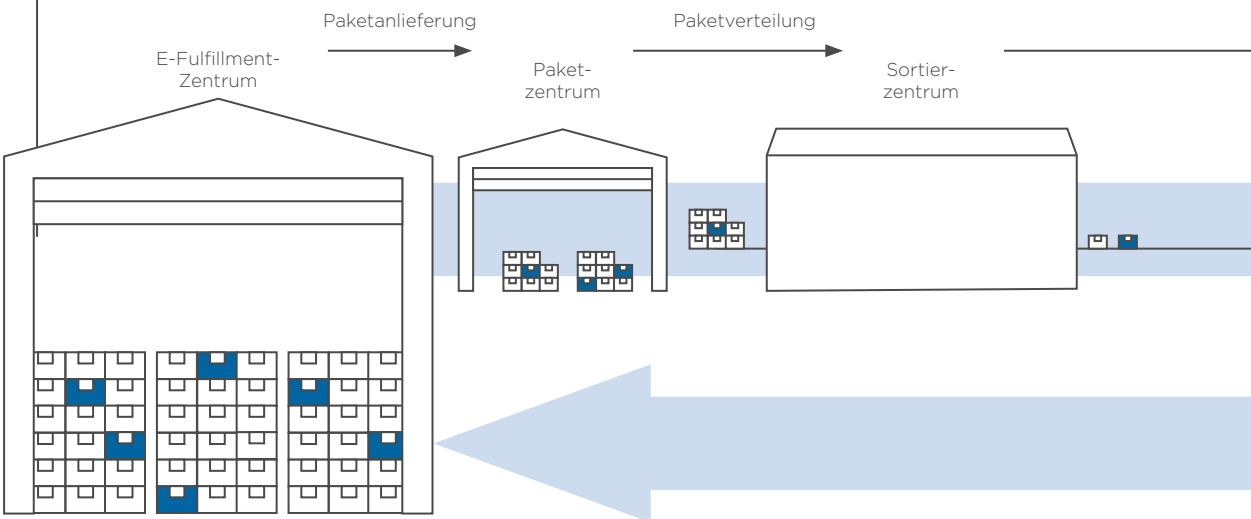
Quelle: Prologis

### Orte mit größtem Mietwachstum USA

1. Bucht von San Francisco
2. Seattle
3. Südkalifornien

### Orte mit größtem Mietwachstum Europa

1. Rotterdam
2. Budapest
3. Prag



Quelle: JLL



# ARTEN VON LOGISTIKIMMOBILIEN

Getränke-/Lebensmittellogistik

E-Commerce

Mode-/Textillogistik

Speditions-/Transportlogistik

Industrielogistik

Chemie-/Pharmalogistik

KEP-Dienstleister

Handelslogistik

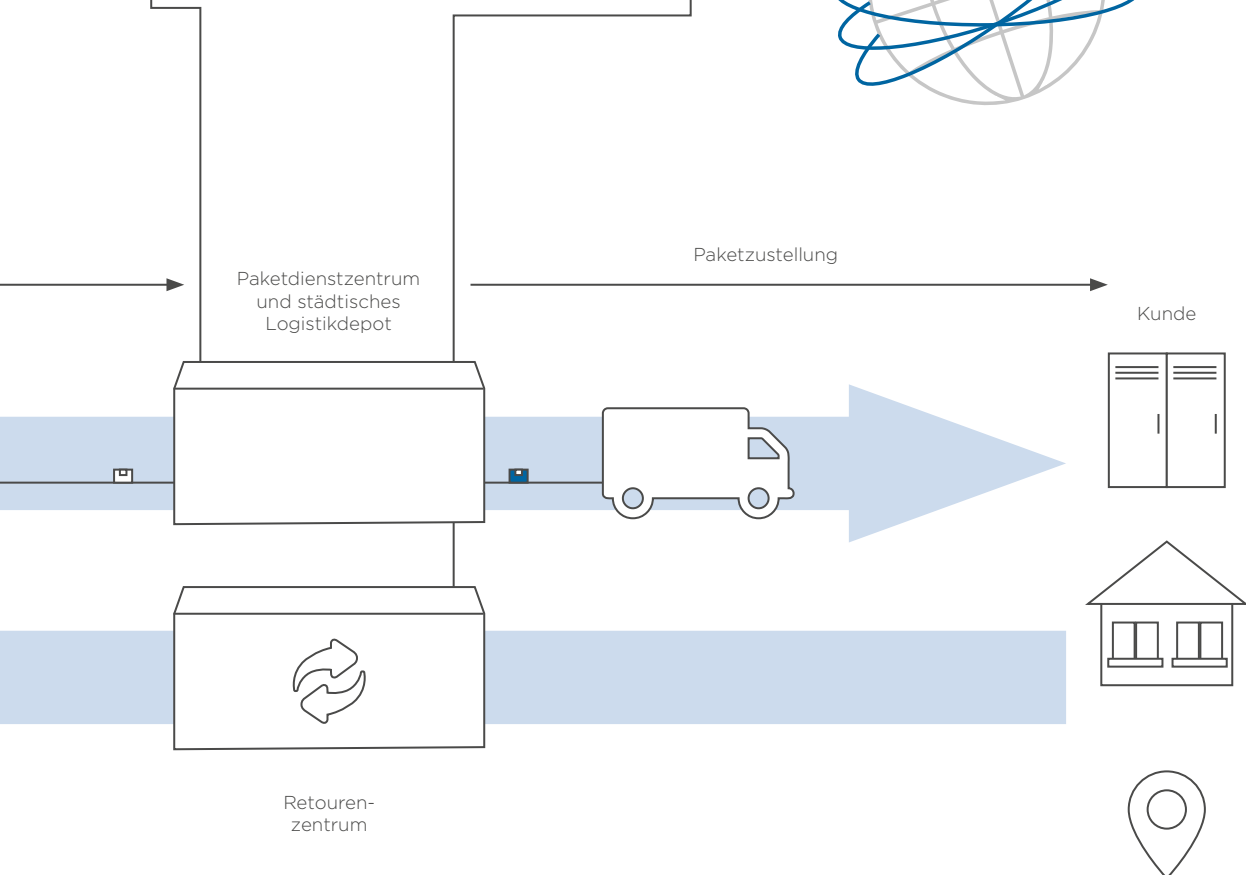
Automobillogistik

## Citylogistik

Der Bedarf an „Same Day“-Lieferungen, bei denen Pakete noch am Tag der Bestellung ankommen, steigt immens. Um die Wünsche der Kunden optimal bedienen zu können, entstehen immer mehr Lagerhäuser in Städten oder an deren Rand.

Rund **286 Millionen Onlinebestellungen** werden jährlich weltweit an den Händler zurückgeschickt. Würde man die Sendungen aneinanderreihen, entspräche das **2,9 Erdumrundungen**.

Quelle: ParcelLab



Retourenzentrum





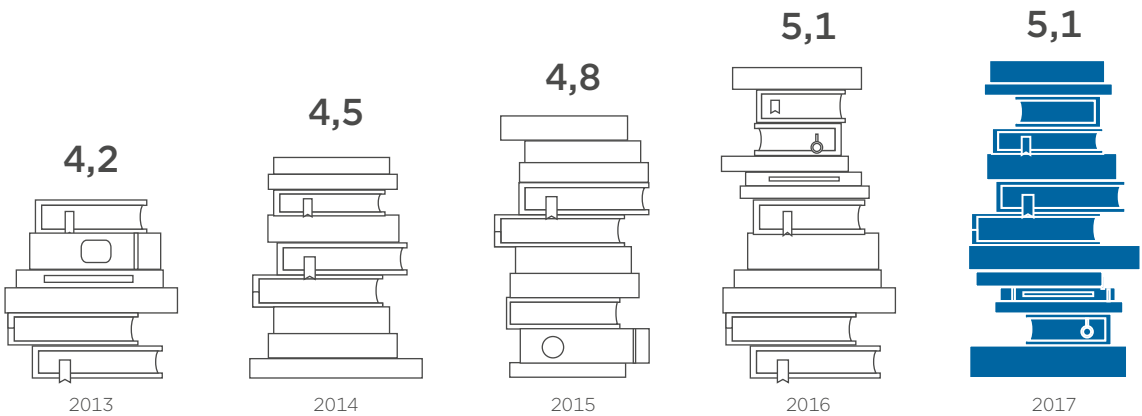
**ALTERNATIVE  
IMMOBILIENNUTZUNGEN**

# HUNGER NACH WISSEN

Neben traditionellen Gewerbeimmobilien bieten alternative Immobilienanlageformen Anlegern die Möglichkeit, ihre Investitionen an die sich verändernde Wirtschaft und Demografie anzupassen. Studentisches und temporäres Wohnen ist für große Metropolen sowie zahlreiche Universitätsstädte eine Herausforderung. In den vergangenen zehn Jahren ist die Anzahl der Studienanfänger in Deutschland um knapp 50 Prozent gestiegen. Zudem ist ein Studium im Ausland überall gefragt.

## WELT IN BEWEGUNG

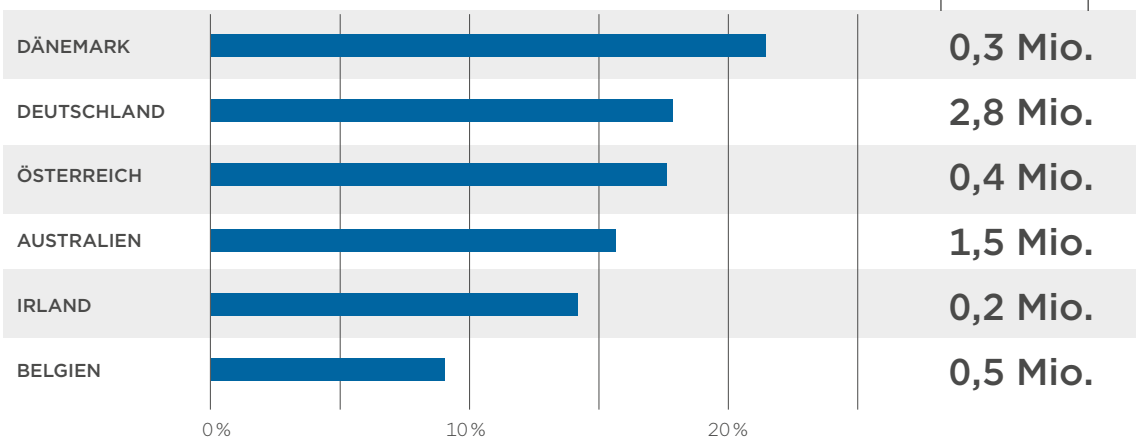
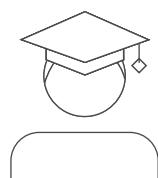
Anzahl der im Ausland Studierenden, in Mio.



Quelle: UNESCO

## DÄNEMARK IST GEFRAGT

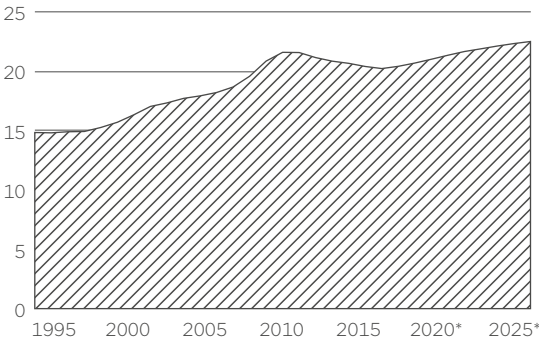
Anzahl und 5-Jahres-Wachstum der eingeschriebenen Studenten



Quelle: Savills World Research, 2018

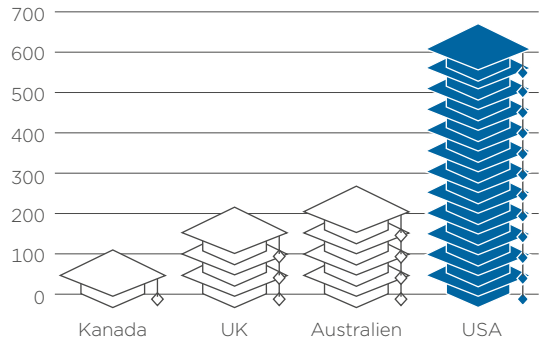
# IMMER MEHR STUDENTEN IN DEN USA

Hochschuleinschreibungen im Herbstsemester in den USA, in Mio.



Quelle: NCES; \* Prognose (ab 2016)

Anzahl von Studenten aus Asien, 2016, in Tsd.



Quelle: OECD

# USA SIND TOP

Anzahl der Universitäten im Ranking der Top 200, weltweit, 2018/2019



Quelle: QS Top Universities

# ALTE UNIS SIND EIN MAGNET

Anzahl der Studenten in Großbritannien, 2017/18

Studenten, die außerhalb ihrer Heimatregion studieren

**1.100.000**  
**+64%\***

Studenten aus dem Ausland

**285.000**  
**+215%\***



Quelle: HESA; \* gegenüber 1999/2000

# WOHNBEDARF IST HOCH

Betten in Studentenwohnheimen je 100 Studenten

KOPENHAGEN **13**

EDINBURGH **28**

MANCHESTER **32**

LONDON **21**

BERLIN **10**

WIEN **11**

Bedarf an Betten in Studentenwohnheimen ab 2022

PARIS **41.572**

MAILAND **29.327**

MADRID **44.893**

BARCELONA **27.155**

BERLIN **21.437**

WIEN **16.962**

Quelle: StudentMarketing, Stand 2017

## KOMFORT IST WICHTIG

Gründe für die Bereitschaft, in Wohnheimen höhere Mieten zu zahlen  
(Umfrage unter internationalen Studenten)



**57%**

Schnelles  
WLAN



**51%**

Fitness-  
studio im  
Haus



**46%**

24-Stunden-  
Sicherheits-  
dienst



**43%**

Größeres  
Zimmer



**34%**

Größeres/  
komfortable-  
res Bett



**28%**

Größere  
Küche/  
Esszimmer

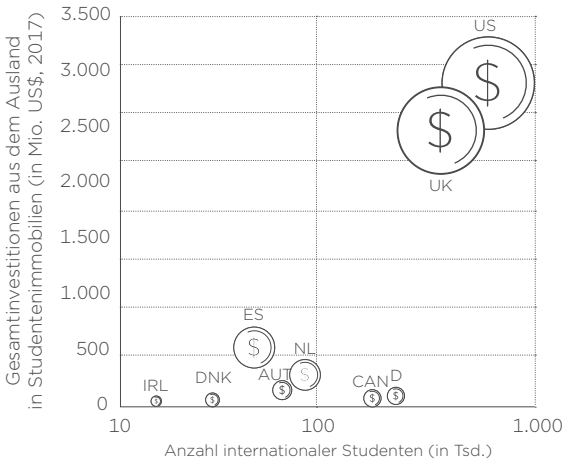


**27%**

Schwimm-  
bad im  
Haus

Quelle: KnightFrank

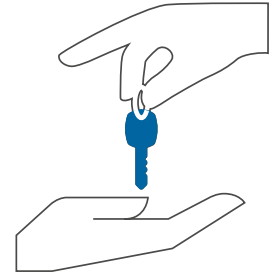
## INTERESSANTES INVESTMENT



Quellen: CBRE Research, UNESCO

## UK: EIN DYNAMISCHER MARKT

Anzahl der gehandelten Apartmenteinheiten, 2016 bis Q3/2018



Quelle: Catella Research

Lediglich **2,6 PROZENT** betrug die Leerstandsquote 2018 in Studentenwohnheimen in den USA.

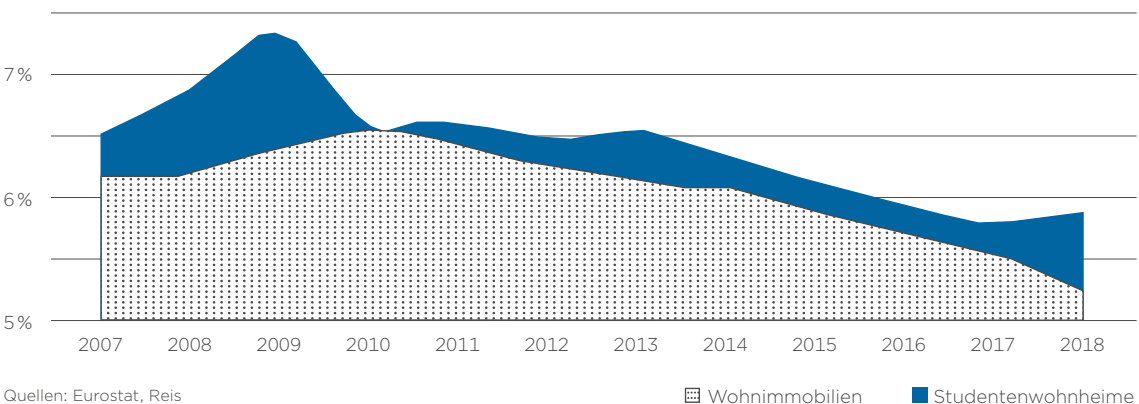
Über **DIE HÄLFTE** der Bewohner im Ort Cerdanyola del Vallès in der Nähe von Barcelona sind Studenten.

In **23 EUROPÄISCHEN STÄDTEN** bilden Studenten mindestens ein Viertel der Bewohner. Dazu zählen auch 7 Städte in Deutschland, 4 in Spanien und 3 in Italien.

Quellen: Eurostat, Reis

## RENDITE

Kapitalrenditen nach Investitionsbereichen weltweit

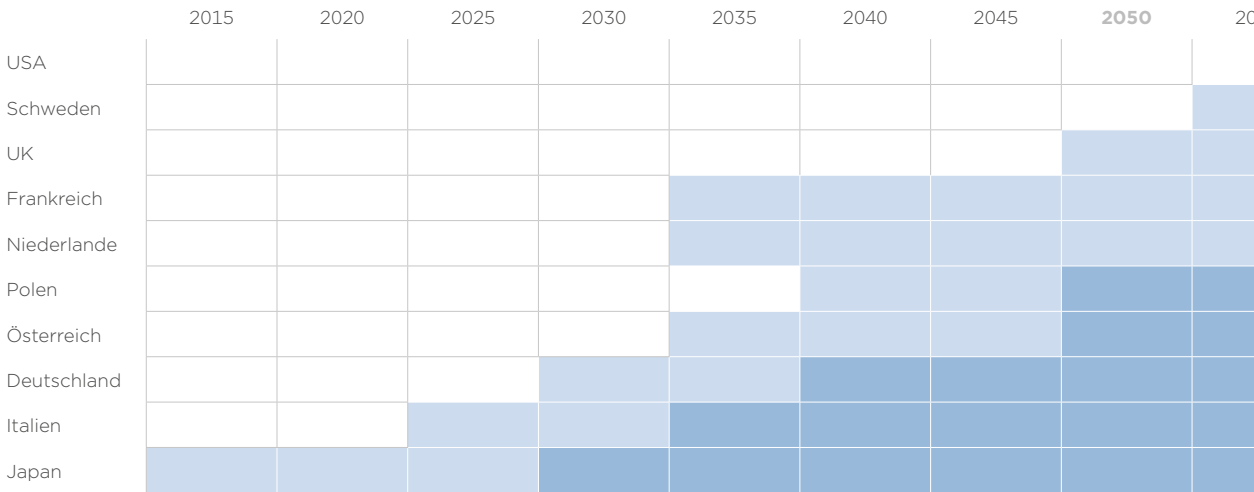


Quellen: Eurostat, Reis

Wohnimmobilien Studentenwohnheime

# DER SILBERNE TSUNAMI ROLLT

Anteil der Altersgruppe über 65, jeweils im Zeitraum 2015–2100, in %



Quelle: UN; Prognose ab 2018



**1 VON 3** Europäern wird im Jahr 2060 älter als 65 Jahre sein, in den USA jeder Vierte.

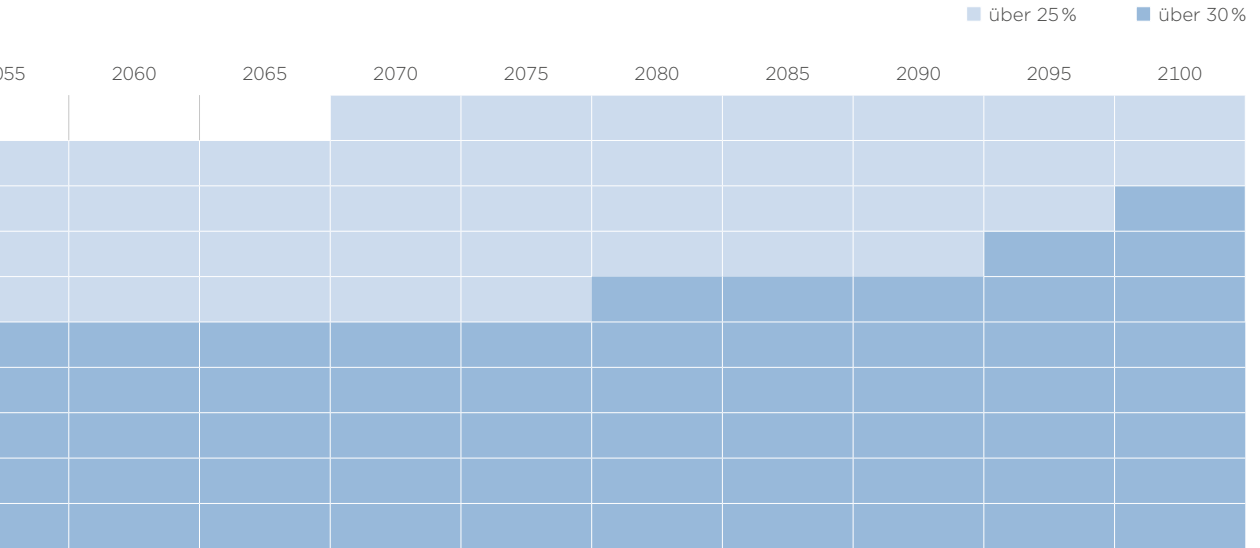


**4:1** ist heute das Verhältnis der Erwerbstätigen zu Rentnern. 2060 wird es nur noch 2:1 betragen.

Quelle: UN

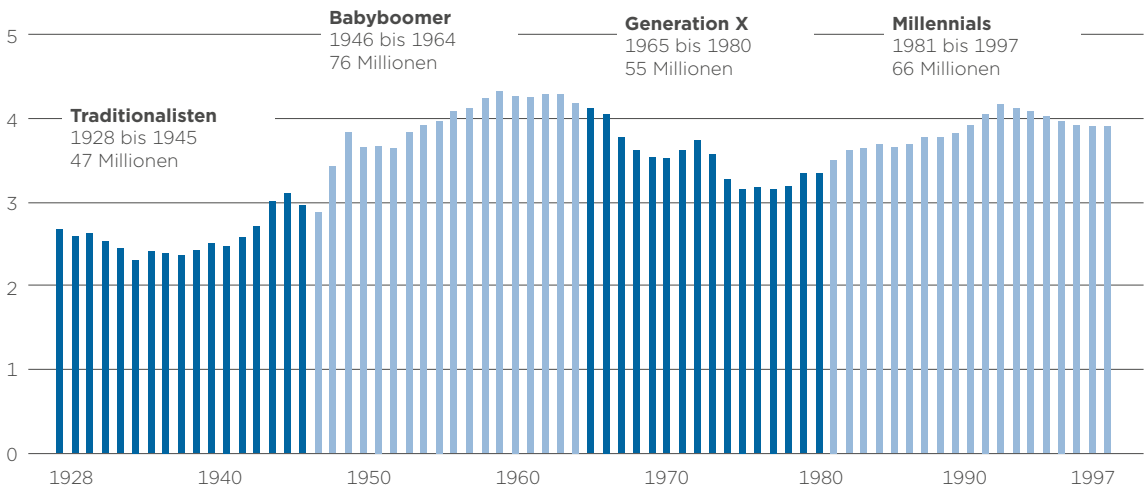


Der demografische Wandel ist unaufhaltsam. Dass weltweit das Investitionsvolumen für Seniorenimmobilien steigt, ist kein Wunder. Sie sind schließlich Geldanlage und Altersvorsorge zugleich. Die Ansprüche an das Wohnen ändern sich, das Seniorenwohnen wird vielfältiger. Allein in Deutschland fehlen der Silver Society in den nächsten 20 Jahren mehr als drei Millionen barrierefreie Wohnungen und geeignete Pflegeheim-Plätze.



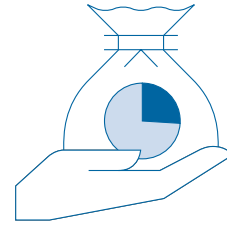
## DIE AMERIKANISCHE WELLE

Geburtenzahl in den USA, in Mio.



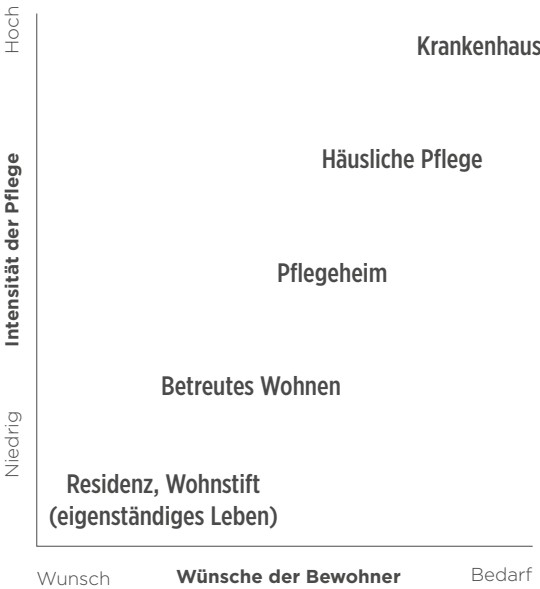
Quelle: CDC

# WOHNEN IST NICHT GLEICH WOHNEN



## 26 PROZENT

der Befragten einer Umfrage in den USA sehen Residenzen und Wohnstifte, in denen ältere Menschen selbstständig leben können, als das attraktivste Investmentziel an. An zweiter Stelle stehen sogenannte Active Adult Living-Anlagen

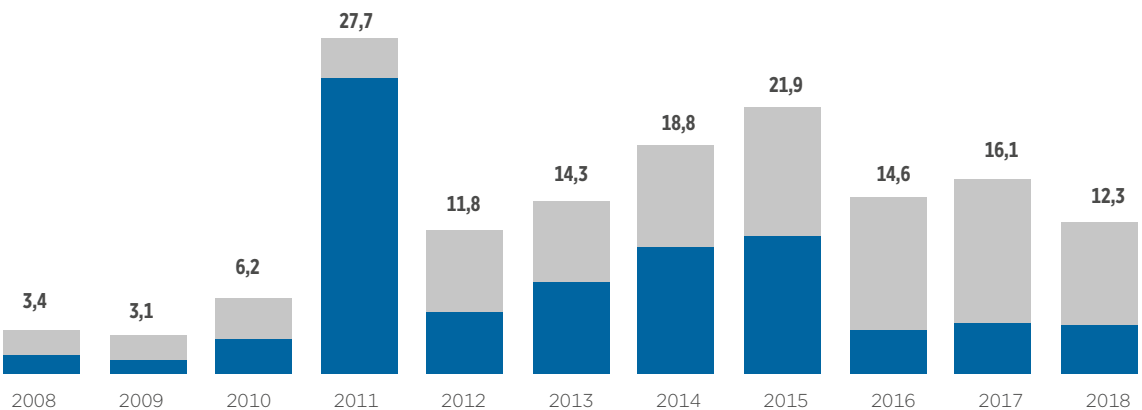


„ACTIVE ADULT LIVING“ In den USA entstehen immer mehr solcher Wohnanlagen, die für Menschen über 55 bestimmt sind, die jedoch noch keine ärztliche Betreuung oder Pflegehilfe benötigen. Jeder wohnt für sich, es gibt jedoch gemeinsame Sportanlagen oder einen Gemeinschaftssaal, die genutzt werden können. Im Jahr 2018 gab es in den USA rund 2.000 solcher Anlagen.

Quellen: SHN, Retirement Living

## KÄUFER AUS ALLEN SCHICHTEN

Investiertes Kapital im Bereich „Senior Housing & Care“, in Mrd. US\$

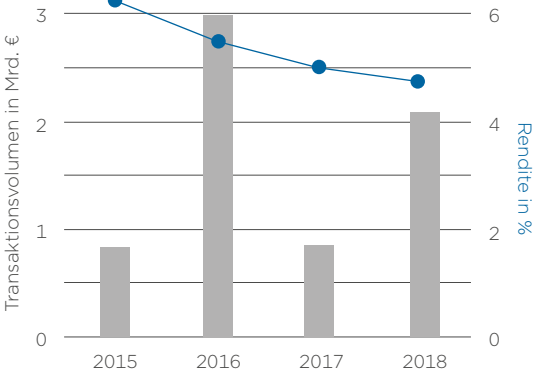


■ Anteil des öffentlichen Sektors

Quelle: NIC MAP

# PFLEGEINVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Pflegeheimimmobilien\* in Deutschland



**3,5 PROZENT** der Bevölkerung sind in Deutschland pflegebedürftig. Dies ist seit 2009 ein Plus von 22,3 Prozent.

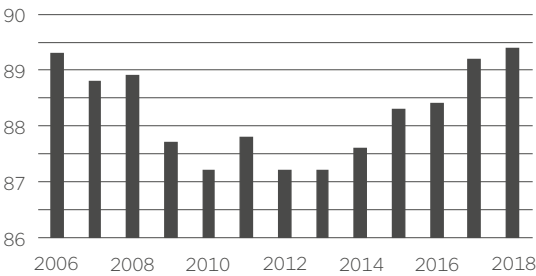
**1/3** der über 80-Jährigen ist aktuell pflegebedürftig; bei den über 90-Jährigen sind es 2/3.

**30 PROZENT** der 2,86 Millionen Pflegebedürftigen werden in Heimen versorgt.

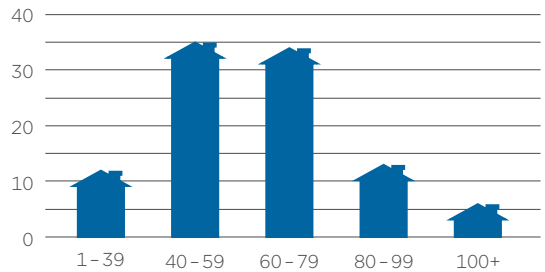
Quellen: SHN, Retirement Living; \* inkl. Seniorenresidenzen

## BRITISCHER PFLEGEMARKT

Auslastungsgrad der Pflegeheime, in %



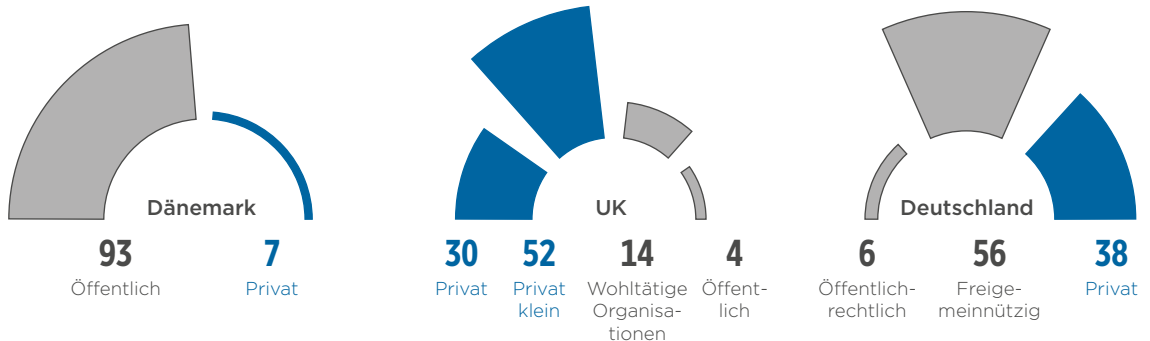
Anteil der Häuser nach Bettenzahl, in %



Quelle: Knight Frank Research

## UNTERSCHIEDLICHE TRÄGER JE NACH LAND

Anteile der jeweiligen Eigentümergruppen, in %



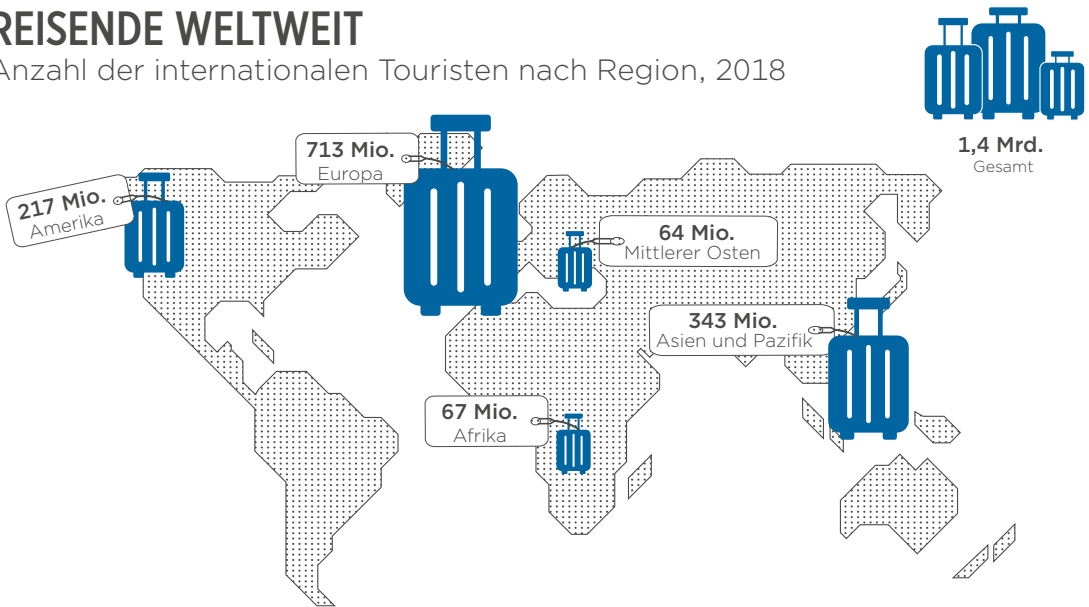
Quellen: SHN, Retirement Living

# TOURISMUS IST EIN GUTES INVESTMENT

Ausschlaggebend für die anhaltend rege Bautätigkeit neuer Hotels ist sicherlich der boomende Tourismus. Im Jahr 2018 verzeichnete die UNWTO weltweit 1,4 Milliarden grenzüberschreitende Touristenankünfte. Zusätzlich hinterlässt die Digitalisierung ihre Spuren: Für manche Hotelgäste ist Highspeed-Internet via WLAN wichtiger als bequeme Betten. Online-Booking ist auf dem Vormarsch. Hotelimmobilien haben sich längst als Assetklasse etabliert und sind bei Anlegern begehrt, wenn Lage, Renditeperspektive und Betreiberkonzept stimmen.

## REISENDE WELTWEIT

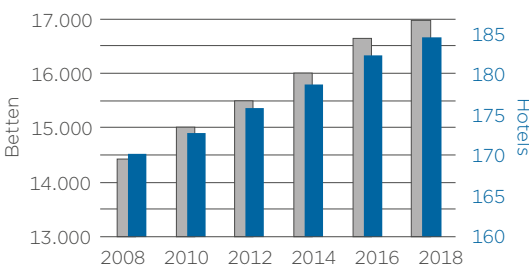
Anzahl der internationalen Touristen nach Region, 2018



Quelle: WTO

## BETTENZUWACHS

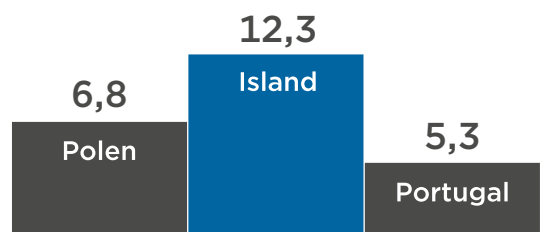
Anzahl der Hotels und Betten, in Tsd.



Quelle: STR

## NEUE ZIELE

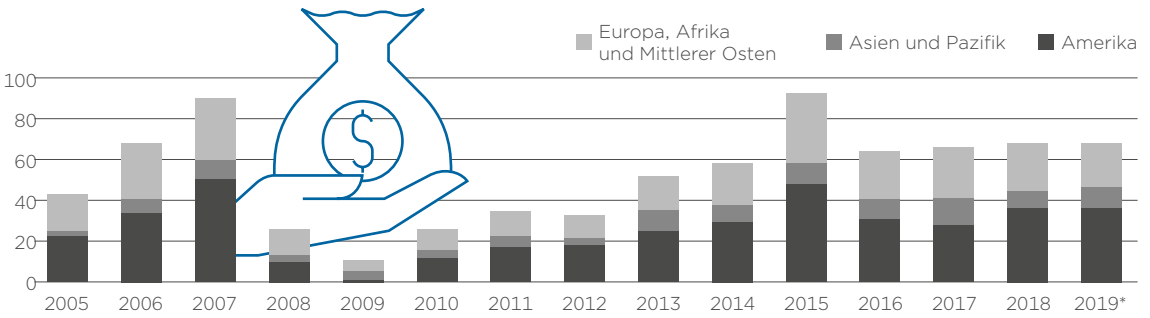
Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der Übernachtungsgäste der letzten 10 Jahre, Top 3, in %



Quelle: Christie

# HOHES TRANSAKTIONSVOLUMEN

Weltweites Transaktionsvolumen im Hotelbereich, in Mrd. US\$



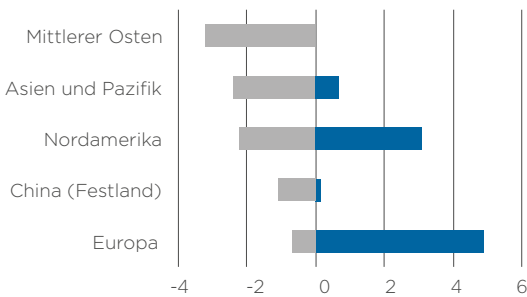
**504 MRD. US\$**

So hoch ist der Gesamtwert der Hoteltransaktionen in den letzten 10 Jahren. Dies betrifft 2,8 Millionen Hotelzimmer.

Quelle: JLL; \* Prognose

## EUROPA IST DER HOTSPOT

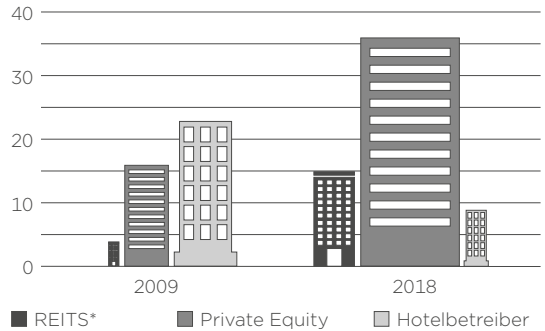
Kapitalzu- und -abflüsse, in Mrd. US\$, 2018



Quelle: JLL

## STARKE INSTITUTIONELLE

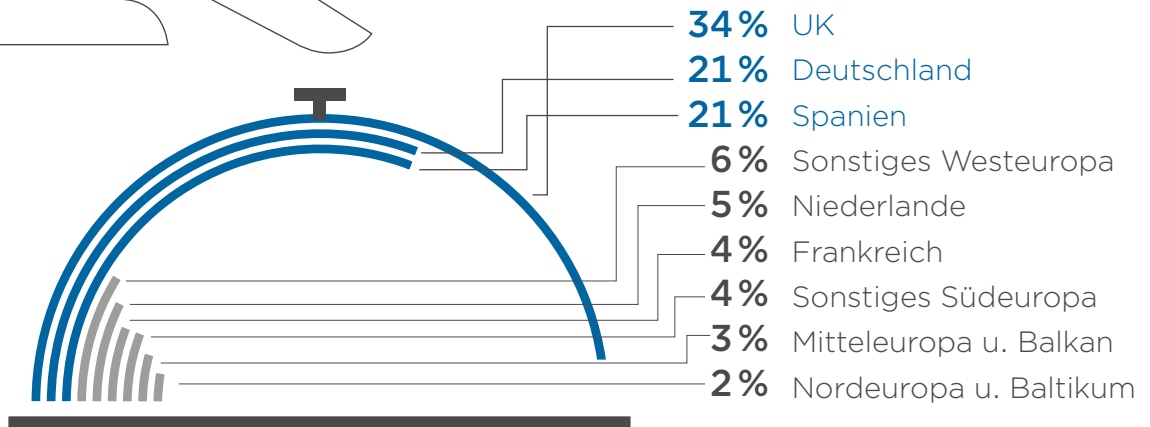
Anteil am Transaktionsvolumen nach Investorengruppen, in %



Quelle: JLL; \*REITs (Börsengehandelte Immobilienfonds)

## DREI LÄNDER AN DER SPITZE

Anteil am Transaktionsvolumen, 2018



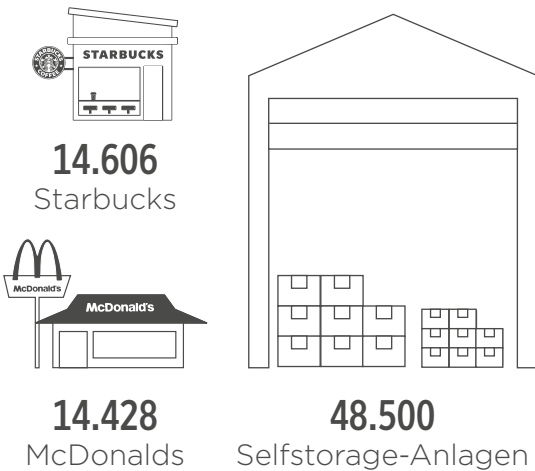
Quelle: HVS

# ZU VIEL ZEUG, ZU WENIG PLATZ

Unbebaute Flächen reichen bei Weitem nicht aus für die dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt. Nachverdichtung, beispielsweise durch den Ausbau von Dachgeschossen, schafft zusätzliche Wohnungen. Selfstorage-Häuser gewährleisten die Versorgung der mobilen urbanen Gesellschaft mit Stauraum.

## MEHR LAGER ALS FASTFOOD

Anzahl von Standorten bzw. Filialen in den USA



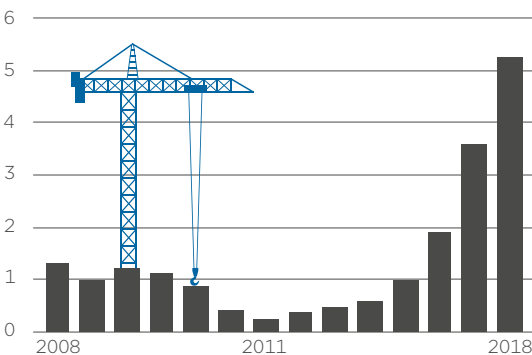
**SELFSTORAGE** hat seinen Ursprung in den USA. Die ersten Lager wurden dort in den 1960er-Jahren gebaut. 20 Jahre später entstanden solche Lager auch in Großbritannien. Lagerhäuser sind in Nordamerika einer der am schnellsten wachsenden Märkte im Bereich der Gewerbeimmobilien.

**91 US\$** zahlt jeder 11. Amerikaner monatlich für die Nutzung von Lagerboxen. Insgesamt gibt es in den USA über 48.000 Mietlager, die eine Gesamtfläche von **215 Millionen m<sup>2</sup>** zur Verfügung stellen.

Quellen: Unternehmensangaben, Symply

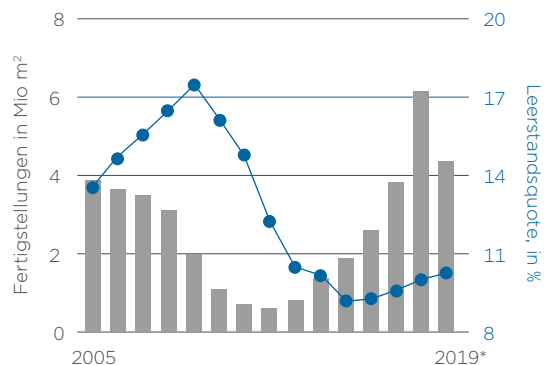
## GESCHÄFTSMODELL MIETLAGER

US-Bauinvestitionen in Selfstorage-Anlagen, in Mrd. US\$



Quelle: U.S. Census Bureau

Selfstorage-Markt in den USA

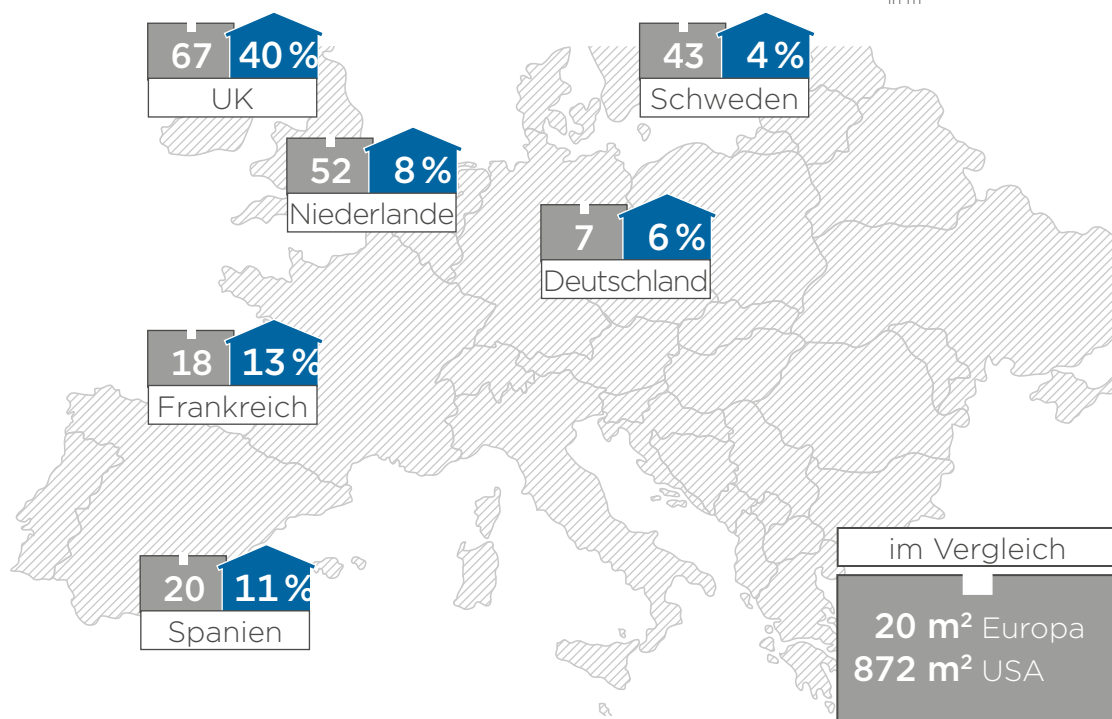


Quelle: Marcus & Millichap; \* Prognose

## TOP 6 IN EUROPA

Selfstorage-Markt in Europa

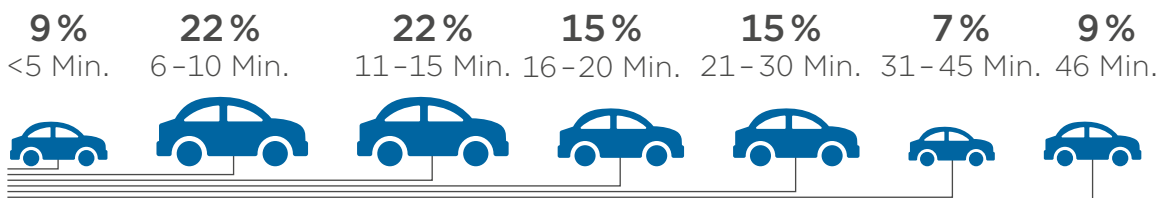
 Lagerfläche je 1.000 Einwohner in m<sup>2</sup>  
 Anteil Gesamtanzahl in Europa



Quellen: JLL, Fedessa

## ZEIT IST KOSTBAR

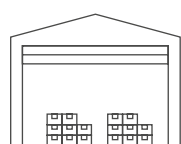
Durchschnittliche Anfahrtszeit zur Lagerbox



Quellen: Cushman & Wakefield, SSA; Umfrage unter Nutzern in GB 2018

## RENDITE IST HOCH

Durchschnittliche jährliche Rendite von US-REITS im Vergleich zum S&P 500, 1994-2018, in %



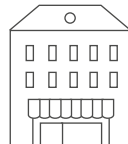
**15,2**

Selfstorage



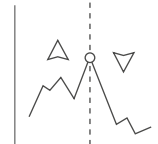
**11,4**

Wohnimmobilien



**9,8**

Einzelhandel



**9,1**

S&P 500

Quellen: NAREIT, DQYDJ

# WERTSTEIGERND IN IMMOBILIEN INVESTIEREN

Die Deutschen besitzen 6,2 Billionen Euro und stehen vor großen Herausforderungen. Wir erleben eine anhaltende Nullzins-Politik und eine steigende Inflationsrate, die 2018 bereits 1,9 Prozent beträgt. Über 40 Prozent des Vermögens bestehen aus Bargeld oder liegen auf Sparsbüchern oder Tagesgeldkonten. Das sind fast 2,5 Billionen Euro – und die Rendite betrug hier zuletzt praktisch null. Viele Privatanleger sind mit ihren Standardprodukten unzufrieden und ihr Wunsch nach Rendite wächst kontinuierlich. Das zeigt auch das grundsätzliche Sparverhalten der Deutschen. Während die Haushalte beispielsweise 2013 noch 8,9 Prozent ihres Einkommens zurücklegten, erhöhten sie diese Quote in den vergangenen Jahren kontinuierlich. 2017 betrug diese Quote schon 9,9 Prozent und die Schätzungen für 2018 liegen bei 10,2 Prozent. Das ist das fünfte Jahr in Folge, in dem die Deutschen einen wachsenden Teil ihres verfügbaren Einkommens sparen – Alternativen sind gefragt!

## INTERNATIONALE INVESTMENT- GESELLSCHAFT

Die Deutsche Finance Group mit Sitz in München und Präsenzen in London, Zürich, Luxemburg und Denver ist als internationale Investmentgesellschaft spezialisiert auf institutionelle Private Market Investments in den Assetklassen Immobilien und Private Equity Real Estate. Durch innovative Finanzstrategien und fo-

kussierte Asset Management-Beratung bietet die Deutsche Finance Group privaten, professionellen und institutionellen Investoren einen exklusiven Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment-Opportunitäten. Die Deutsche Finance Group verfügt über eine globale Investment Plattform, ein einzigartiges Netzwerk zu institutionellen Investoren sowie Produktanbietern und sichert somit den Zugang zu Investitionsstrategien, die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen. Bei der Deutsche Finance Group steht neben der Auswahl der börsenunabhängigen Assetklassen Immobilien und Private Equity Real Estate sowie den Chancen auf attraktive Renditen durch institutionelle Investmentstrategien auch die Risikominimierung eines Gesamtportfolios durch Diversifikation im Zentrum der Überlegungen. Dabei liegt der Fokus auf Investitionen in verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen, kombiniert mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten und Laufzeiten.

## IMMOBILIEN - WERTSTABILE ANLAGEOBJEKTE

Immobilien sind – historisch gesehen – attraktive Kapitalanlagen, die dem langfristigen, konservativen Vermögensaufbau dienen. Als wertstabile Anlageobjekte sind Immobilien seit jeher ein zentraler Bestandteil in Anlageportfolios institutioneller Investoren. Nur wenige andere



Anlageformen bieten eine ähnliche Sicherheit und einen vergleichbaren Vermögens- sowie Inflationsschutz. Als eigene Anlageklasse mit interessantem Rendite-Risiko-Verhältnis sind Immobilien vergleichsweise unabhängig von den Entwicklungen der Kapitalmärkte und weisen bei langfristiger Betrachtung relativ geringe Wert- und Ertragsschwankungen auf.

## WERTSTEIGERUNGSSTRATEGIEN MIT AKTIVEM ASSET MANAGEMENT

Die Deutsche Finance Group fokussiert sich bei internationalen Immobilien und Private Equity Real Estate Investments auf sogenannte Wertsteigerungsstrategien. Im Unterschied zu sogenannten Core-Strategien, bei denen sich die Gesamtrendite nicht selten auf die laufende Mietrendite beschränkt, wird der Großteil der Rendite bei Wertsteigerungsstrategien durch aktives Asset-Management erzielt. Eine Wertsteigerungsstrategie beinhaltet die Optimierung von laufenden Erträgen, beispielsweise durch Reduzierung des Leerstandes, Verbesserung von Finanzierungsbedingungen oder Aus- und Umbaumaßnahmen mit anschließender Mieterhöhung. Ein weiterer Fokus liegt bei einer Wertsteigerungsstrategie auf Immobilieninvestments mit kurzer Laufzeit, wie zum Beispiel in der Projektentwicklung von

Wohneigentum. Aufgrund der aktiven Komponente tritt das Marktumfeld zum Zeitpunkt der Veräußerung in den Hintergrund. Ein weiterer Vorteil dieser Strategien ist, dass wertsteigernde Maßnahmen oder Projektentwicklungen typischerweise in einem Zeitraum von 24 bis 48 Monaten realisiert werden und die der Transaktion zugrunde liegende Planung damit viel präziser ausfällt als bei Investmentstrategien mit langer Haltedauer.

Die Deutsche Finance Group verwaltet über 2 Milliarden Euro an Vermögen und hat in über 39 Ländern in 3.300 Direktinvestments aus dem Bereich Immobilien und Private Equity Real Estate investiert. Neben institutionellen Investoren wie Staatsfonds, Versicherungskonzerne, Pensionskassen, Industrieunternehmen und Stiftungen sind über 30.000 Privatanleger bei der Deutsche Finance Group investiert.

### Symon Hardy Godl

Geschäftsführer

Deutsche Finance Asset Management



# IMPRESSUM

## HERAUSGEBER

DF Deutsche Finance Investment GmbH  
Leopoldstraße 156  
80804 München  
[www.deutsche-finance-group.de](http://www.deutsche-finance-group.de)

## KONZEPT

Handelsblatt Research Institute  
Toulouser Allee 27  
40211 Düsseldorf  
[www.handelsblatt-research.com](http://www.handelsblatt-research.com)

## REDAKTION & RECHERCHE

Handelsblatt Research Institute  
Barbara Bublik  
Gudrun Matthee-Will  
Cornelia Zoglauer

## GESTALTUNG

Handelsblatt Research Institute  
Isabel Rösler

## REDAKTIONSSCHLUSS

15. April 2019



DEUTSCHE FINANCE GROUP

Handelsblatt  
RESEARCH INSTITUTE

Die in diesem Factbook dargestellten Informationen stellen keine Anlageberatung und keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten dar. Sie dienen ausschließlich zu Informationszwecken. Eine Gewähr für die Richtigkeit sowie Vollständigkeit von extern benutzten Quellen kann nicht übernommen werden. Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Deutsche Finance Group. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischer Form.

